

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
GERAUDOT

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
n°24_2025
du 17 novembre 2025
approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Signature du Maire
et cachet de la mairie :



Date de prescription de révision du PLU : 13 février 2023
Approbation de la modification simplifiée le 6 avril 2018
Approbation de la modification du PLU 30 mai 2008
Approbation du PLU le 9 septembre 2005

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com

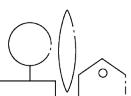
Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	11
Zone UA	11
Zone UL	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
NEANT	
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
Zone A	41
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
Zone N	54
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	67
TITRE VII - ARTICLE L151-19 CU	69
TITRE VIII - VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CRER – ARTICLE L151-38 CU	71
TITRE IX - ANNEXE : FICHE DES VEGETAUX PRECONISES	73
TITRE X - ANNEXES FICHES OUTILS DU SCOT	76



Titre I.

Dispositions générales



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

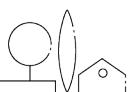
Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-15)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.



Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-21)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édition des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

Ainsi, l'édition des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable à l'exception de l'édition d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édition de TOUTES les clôtures du territoire.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.



D.1. Camping

Le camping est réglementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont réglementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ;

Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4 ;

Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;

Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La commune a décidé de soumettre à permis de démolir TOUTES démolitions sur le territoire.



G) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1^o de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

H) Réseaux

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la santé publique).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4^o de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4^o de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

I) Loi sur l'eau

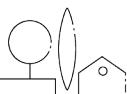
Dès lors qu'un projet se trouve dans une zone humide modélisée incluse au référentiel régional de la DREAL, il convient de réaliser un diagnostic réglementaire de zone humide sur l'intégralité de la zone concernée par ce projet d'aménagement afin de confirmer ou d'inflimer le caractère de zone humide.

En cas de zone humide avérée, le dépôt d'un dossier loi sur l'eau serait nécessaire au titre de la rubrique 3.3.1.O. de la nomenclature, définie à l'article R 214-1 du code de l'environnement, pour : « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou rare en eau pouvant être :

- 1. Supérieure à 1 ha : (A) : projet soumis à Autorisation
- 2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha : (D) : projet soumis à Déclaration

Ce dossier de déclaration nécessiterait alors la mise en œuvre de mesures de compensation des zones humides impactées à niveau de fonctionnalité au moins équivalentes (avec mise en œuvre des séquences ERC et déclinaison de la méthode <ONEMA> d'évaluation des fonctionnalités de zone humides).

Par ailleurs, tout projet d'une surface de plus de 1 ha mais inférieure à 20 ha nécessite le dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de la loi sur l'eau : (rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet ; pour tout projet d'aménagement, la doctrine régionale de gestion intégrée des eaux pluviales doit être appliquée ; cette mention peut être précisée dans le règlement, avec l'intégration d'une réflexion globale à l'échelle de la commune.



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-21),
- zones agricoles « A » (Articles R.151-22 et R.151-23),
- zones naturelles et forestières « N » (Articles R.151-24 et R.151-25).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace.

La zone UA correspond à la fois aux espaces urbanisés et urbanisables du cœur de bourg et aux espaces urbanisés « plus récents » de la commune.

Ainsi, elle recouvre les espaces occupés par un bâti ancien traditionnel et par un bâti de typologie « pavillonnaire ».

La zone UA comprend un **secteur UAe** uniquement dédié à l'accueil d'équipements publics.

La zone UL est une zone urbaine dédiée aux activités économiques (loisirs, commerces, hébergements touristiques, ...) liées à la proximité du lac.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

La commune n'a identifié aucun terrain destiné à être urbanisé et non équipé.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre A.

La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le confortement des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un **secteur Ap** « protégé » permettant d'identifier les secteurs soumis à des enjeux paysagers et environnementaux.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un **secteur NL1** dédié au développement d'activités touristiques et de loisirs,
- un **secteur NL2** dédié au développement d'activités touristiques et de loisirs à long terme,
- un **secteur Nt** dédié au développement d'hébergement touristique.

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques.

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par une trame en pointillé vert et un numéro d'ordre pour les éléments de patrimoine.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

3.7. - CHEMINS A PROTEGER

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet l'identification de chemins à protéger.

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L.152-4 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :



- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- **La construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique....
- **Le commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoires de l'Aube.
Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail¹ • Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier... • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production 	

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)

2 Vente entre professionnels

3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure...

4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher

5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)

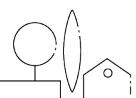
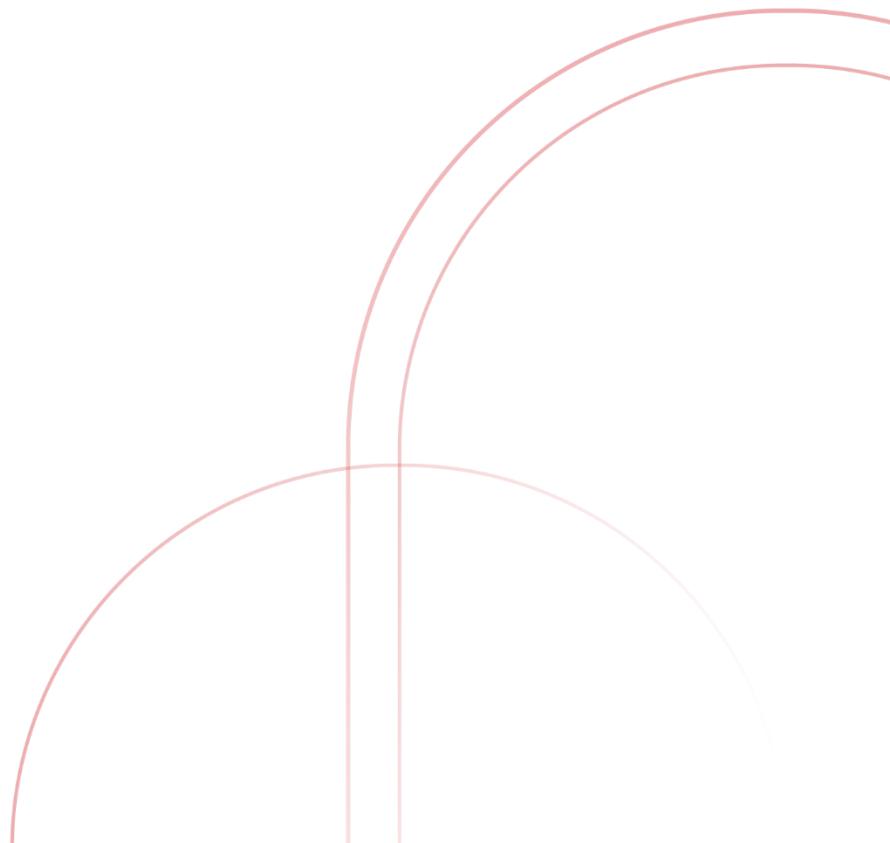
Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UA



La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace.

La zone UA comprend un **secteur UAe** dédié à l'accueil d'équipements, de services et de commerces de proximité.

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

La zone est concernée par les zones humides effectives définies par le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

La zone est concernée par l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

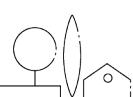
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Une partie de la zone UA est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit des conditions particulières d'aménagement et d'équipement du secteur concerné.

Une partie de la zone est concernée par l'application des articles L.121-16 à 20 du code de l'urbanisme au sein de la bande littorale de 100 mètres telle que définie sur le règlement graphique.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU ; les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.



I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation forestière,
- de commerce (selon définition page 10) sauf cas visés à l'article I-2,
- d'entrepôt.

2. Sont interdits les sous-sols.

3. Dans les espaces jardins tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.

4. Dans le secteur UAe uniquement :

Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Dans la zone UA uniquement, secteur UAe exclu :

1.1 Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole uniquement dans le cadre de l'extension d'une exploitation existante,
- d'industrie (selon la destination du Code de l'Urbanisme) qui n'engendrent pas de nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.2 Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entrainer pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

3. Dans le secteur UAe uniquement, zone UA exclue :

Sont autorisés, les constructions et les changements de destination à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

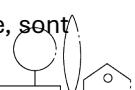
4. Dans la zone UA, secteur UAe compris :

4.1 Dans l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 9) et activités de service, dans la limite de 300m² de surface de vente.

4.2 En dehors de l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».

4.3 Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

5. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.



II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

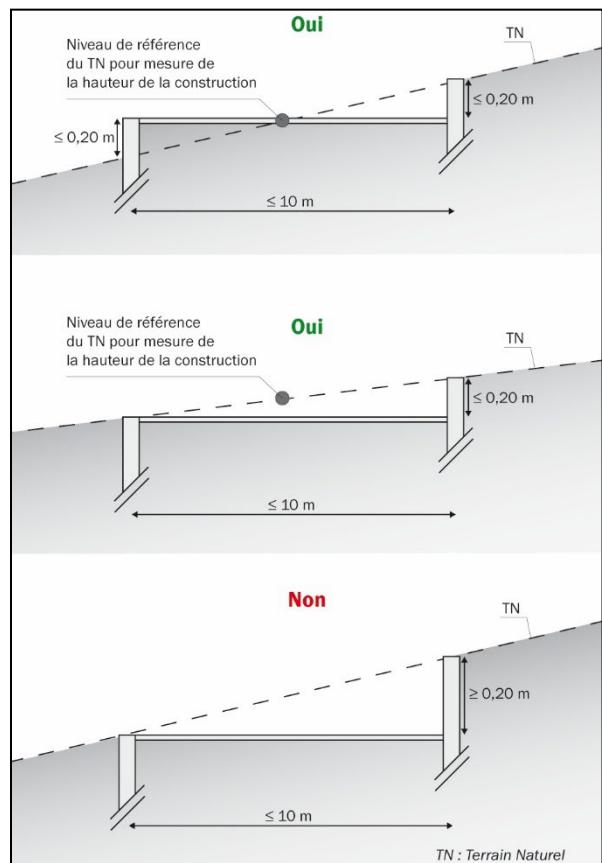
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.

1. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure ou égale à 0,20 mètre au-dessus du sol naturel.

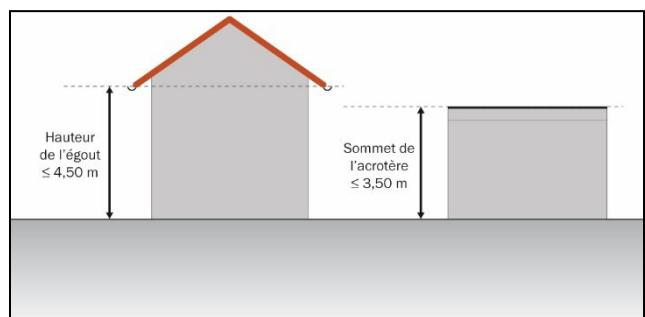
En cas de construction dans la pente, le projet devra respecter au maximum la pente initiale en limitant les exhaussements et les excavations du sol à 0,20 mètre par tranche de 10 mètres maximum.

Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.



2. La hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats.

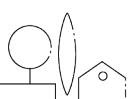
Lorsque le toit comporte une petite croupie, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.



3. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes, la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans.

4. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'exploitations agricoles.



II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

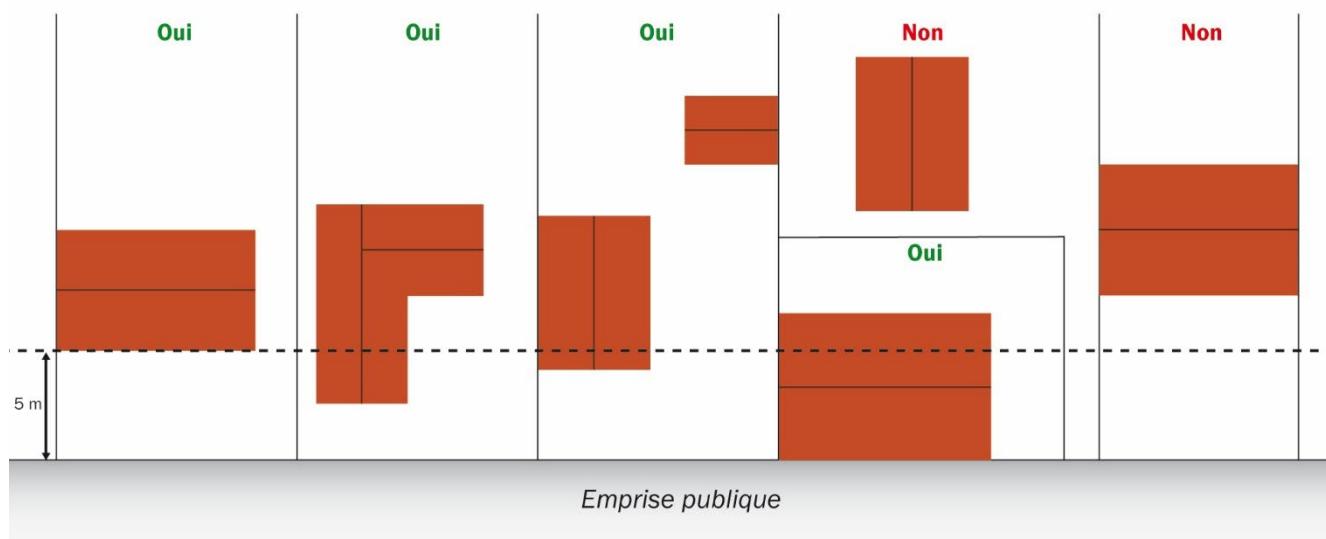
Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

1. Tout ou partie des constructions principales doivent être implantées dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Si la parcelle est longée par deux emprises publics ou plus, cette règle s'applique uniquement sur une emprise publique.

Lorsqu'une construction principale existe dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, des annexes peuvent être implantées sur la même unité foncière au-delà de la bande de 5 mètres.

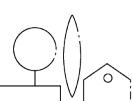
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.



3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes des constructions principales.

4. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

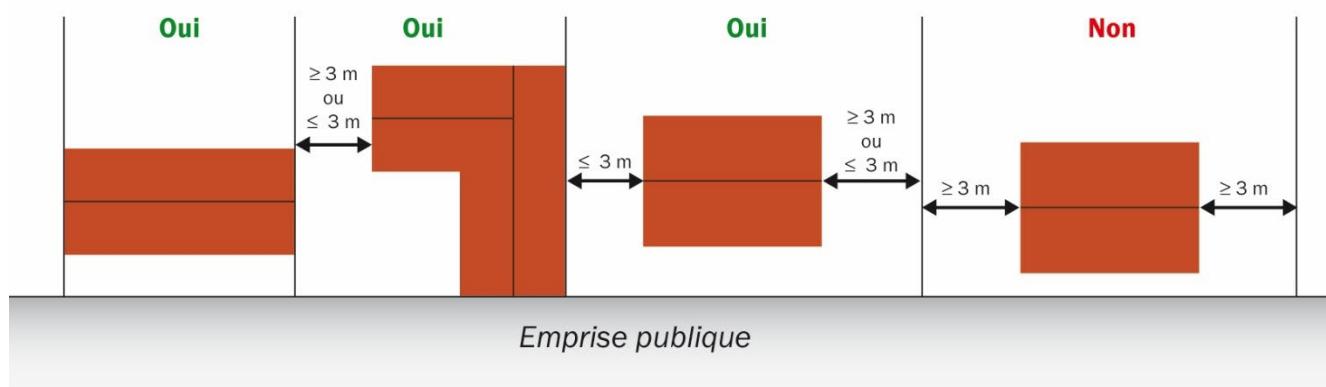


II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 3 mètres par rapport à une des limites séparatives. L'implantation par rapport aux autres limites séparatives est libre.



- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - aux annexes des constructions principales.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

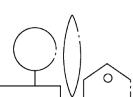
II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UA.

- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 30m² selon la règle la plus favorable.

- Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

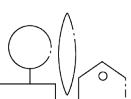


Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1. Dispositions générales :**

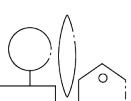
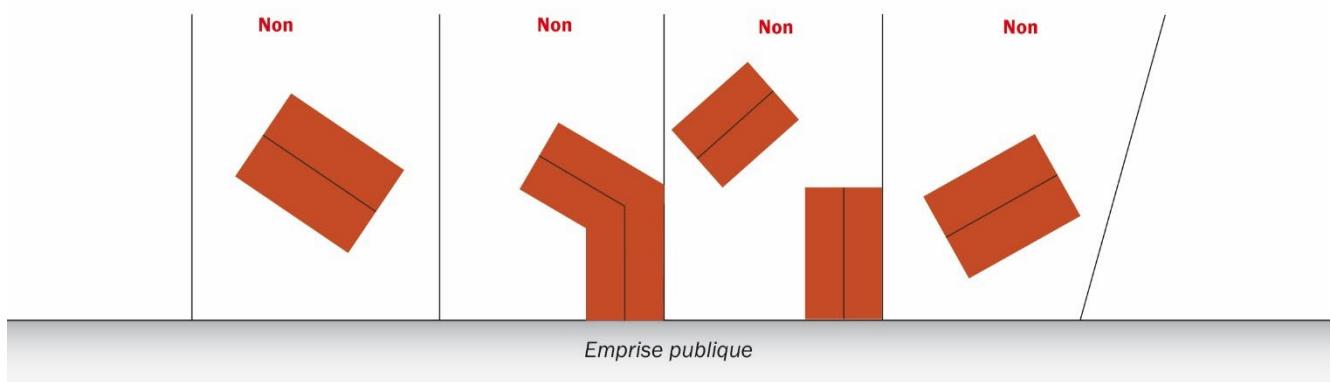
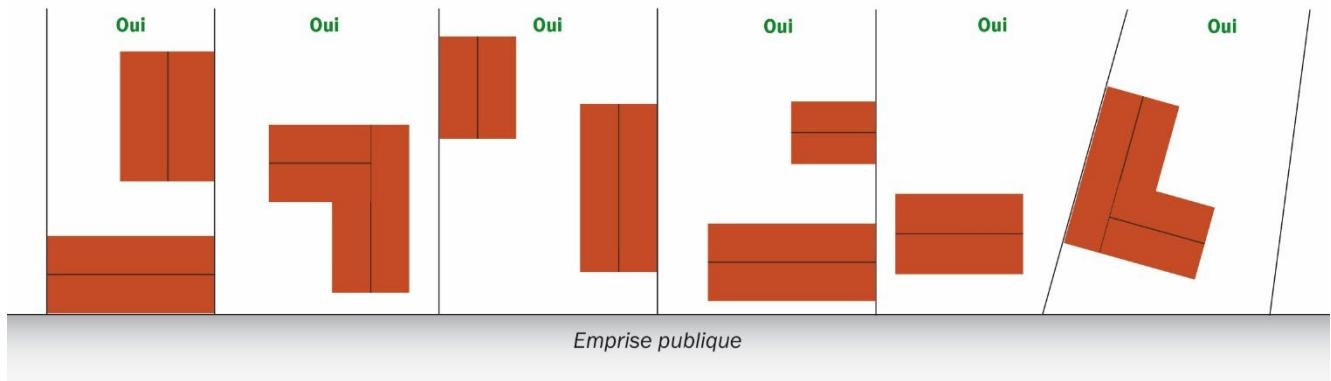
- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Tout projet de construction et de réhabilitation devra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

2. Implantation et formes des constructions :

- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.



- Les constructions seront implantées de façon à ce que :
 - le faîteage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire entre eux,
 - le faîteage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire à la rue, ou parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives.



3. Formes des toitures :

- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum, à l'exception des extensions.

Les toits coniques et pyramidaux sont interdits.

Les croupettes sont interdites. En cas d'extension d'une construction existante comprenant une croupe, celle-ci reste considérée comme une croupe et non comme une croupette.

- Les toits plats sont autorisés uniquement pour les éléments de liaison constituant des éléments de composition d'ensemble pour les constructions

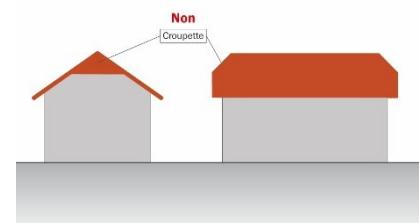
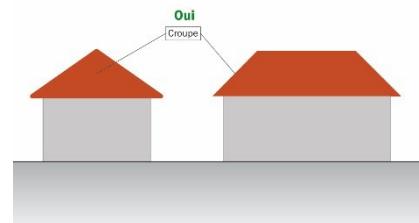
L'emprise au sol éléments de liaisons en toit plat est limité à 50% maximum de l'emprise totale de la construction ou à 35m² maximum selon la règle la plus favorable.

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, hors toits plats autorisés, doit être au minimum de 35°.

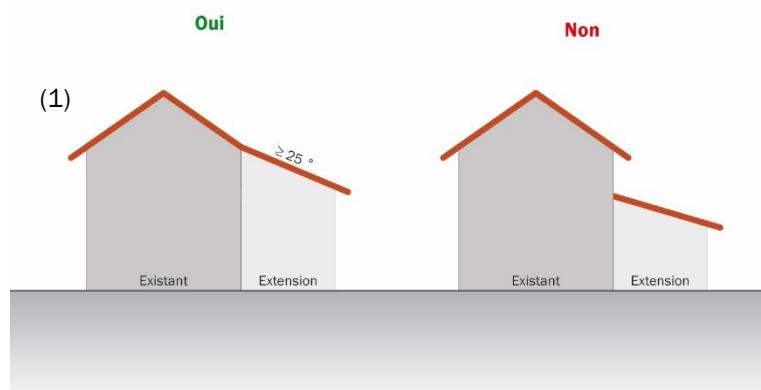
Cette règle ne s'applique pas à la croupe si la construction en comprend une, mais la pente de cette dernière devra présenter une pente supérieure de 5 à 10° par rapport à la pente de la toiture principale.

La pente des toits des constructions à destination d'exploitation agricole et des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire doit être supérieure ou égale à 20°.

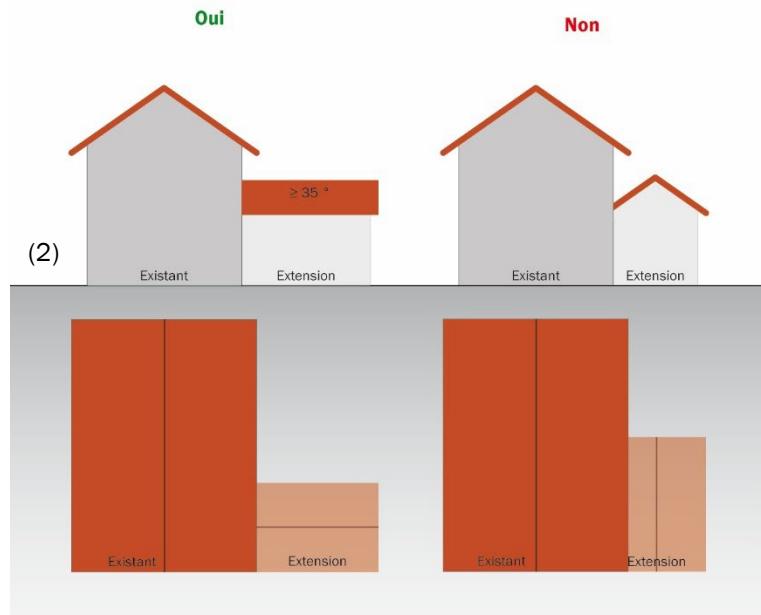
Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et vérandas et annexes.



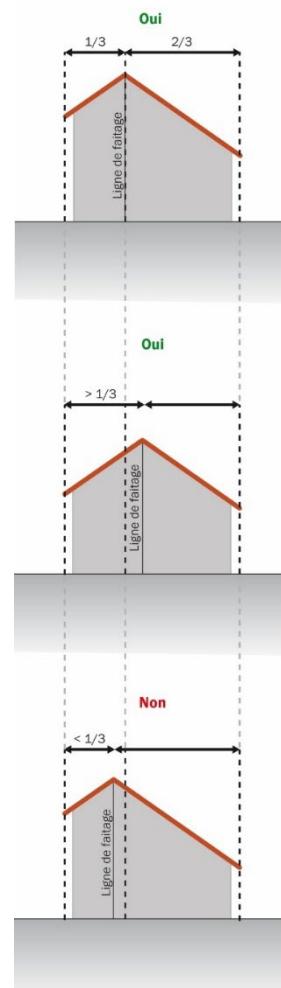
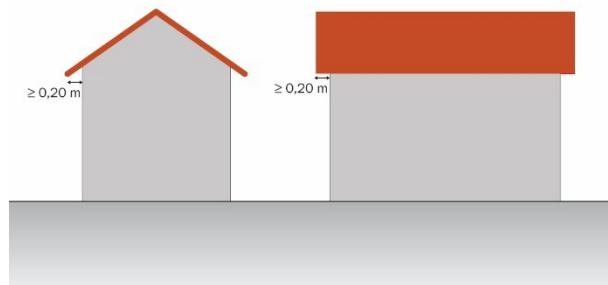
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° et se trouve dans le prolongement du rampant existant (1),



- Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante et présenter une pente supérieure à 35° (2).

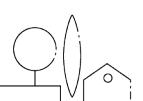
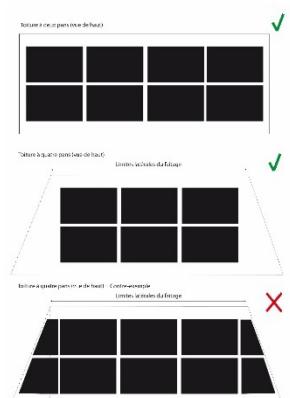


- Dans le cas de la réalisation d'une toiture à 2 pans asymétriques, c'est à dire que le faîte de la toiture n'est pas au centre de la construction, le versant le plus petit doit représenter une proportion minimum de 1/3 de la toiture.
- Les toitures devront présenter un débord d'au moins 0,20 mètre depuis chaque façade.



- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre.

- Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.
Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faîte.



4. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des couvertures doivent être d'aspect bois naturel vieilli pour les couvertures bois et de rouge à rouge flammé nuancé (terre cuite) pour les autres matériaux.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

- Les revêtements de façade doivent être :

- de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
- de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints,

Exemple de ton autorisé (*il convient de se référer au guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour les tons exacts*) :



Extrait du le guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

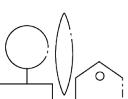
- de ton rouge à brun pour les briques et les bardages tuiles,
- de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.

Exemple de ton autorisé (*il convient de se référer au guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour les tons exacts*) :



Extrait du le guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

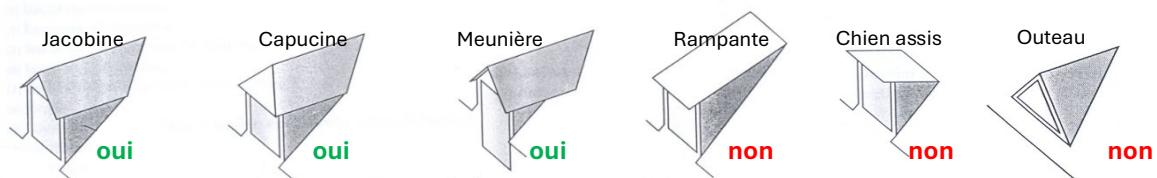
- Les façades et les soubassements s'ils existent devront présenter une distinction d'aspect.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., et les revêtements collés sont interdits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.



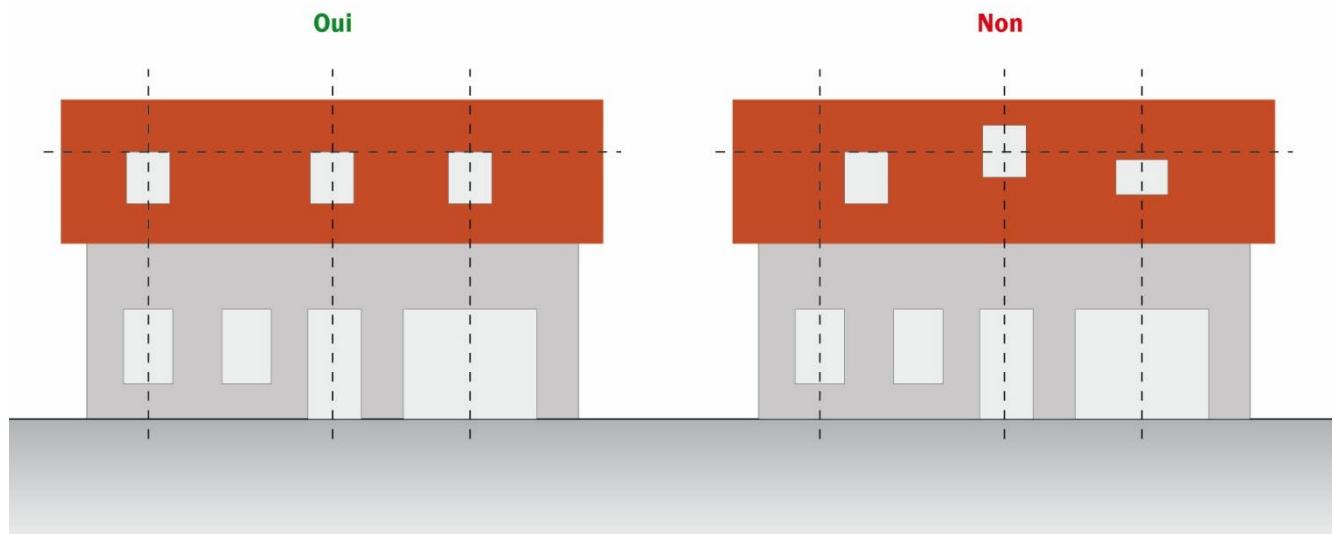
5. Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :

- Les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter les proportions suivantes : la hauteur devra au minimum être 1,5 fois supérieure à la largeur.
Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux baies vitrées, vitrines, aménagement d'ouvertures traditionnelles existantes ou dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension d'une construction existante dont les ouvertures ne respectent pas la proportion de la règle.
- L'éclairement des combles pourra être assuré par :
 - des ouvertures en pignon,
 - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
 - des châssis de toit (fenêtres de toit).

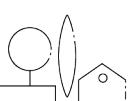
La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et de outeaux est interdite.



- Les châssis de toit (fenêtres de toit) doivent être alignés sur une seule et même ligne et implantés dans l'axe des ouvertures situées sur la façade si elles existent.



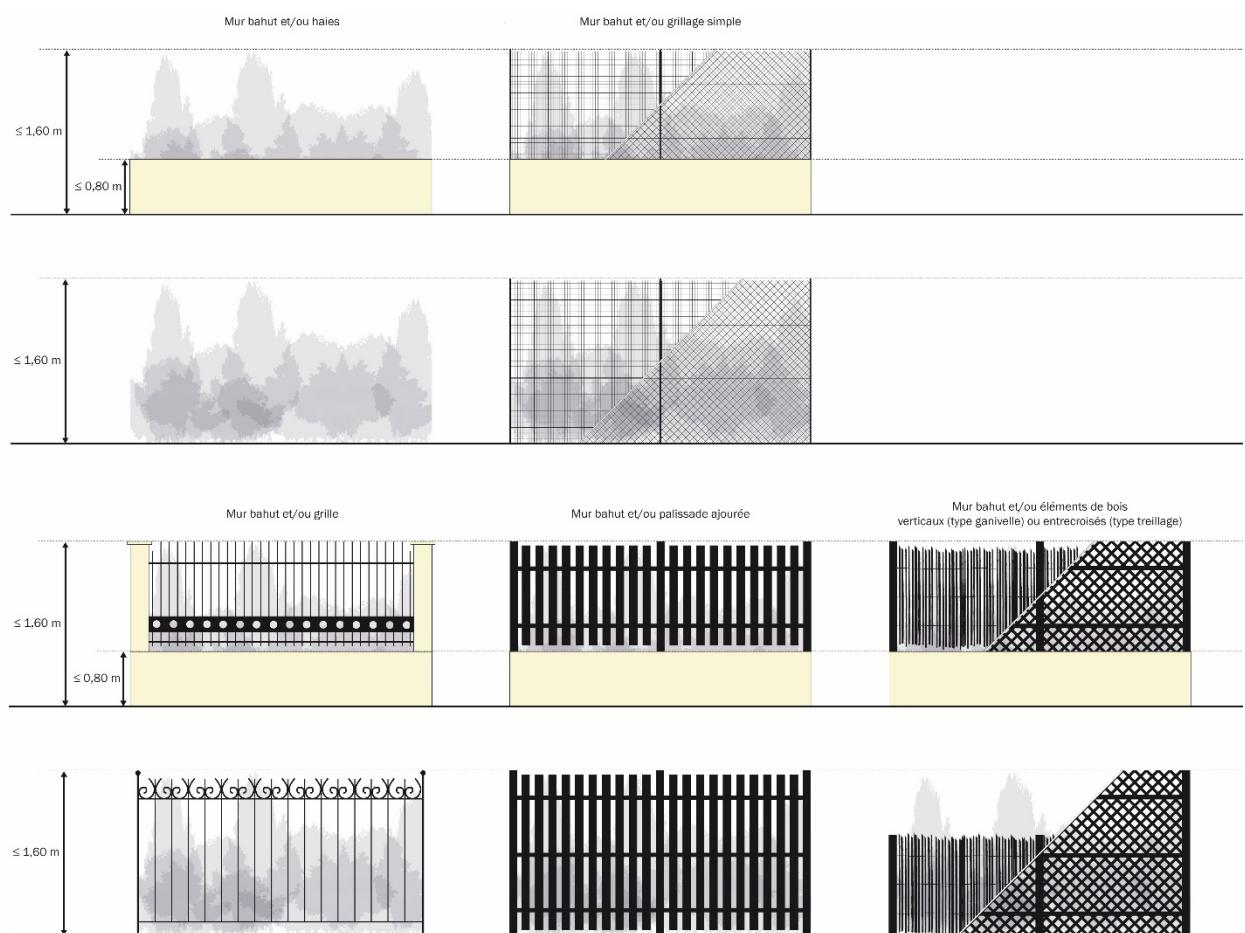
- Les coffrets (ex : coffrets de volets roulants, ...) placés dans les encadrements des baies ne doivent pas dépasser de cet encadrement et être dissimulés par un lambrequin ou être peints selon les tons autorisés pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints tel que défini au point 4 du présent article.
- Les coffrets de volets roulants extérieurs sur les châssis de toit ou en saillies de la façade sont interdits.



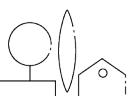
6. Clôtures :

Sur les emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,60 mètre.
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
 - Un grillage simple sur potelets minces,
 - Une grille métallique à barreaudage vertical,
 - Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale.



- Les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux et au passage de la petite faune sont interdites. Il est demandé d'assurer une perméabilité suffisante de clôtures de la façon suivante :
 - Pour les clôtures grillagées ou composées d'éléments de ferronnerie, il est demandé l'utilisation de mailles permettant le passage de la petite faune et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
 - Pour les murets, il est demandé la création d'ouverture permettant le passage de la petite faune et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
 - Pour les autres clôtures, il est demandé une surélévation des éléments de la clôture (hors poteaux et piliers) permettant le passage de la petite faune et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage, et 2/3 minimum pour l'appareillage.



- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les panneaux rigides sont interdits dans les abords protégés du monument historique.

- Dans tous les cas, les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » annexée au titre IX du présent règlement.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réservé au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel de la Forêt d'Orient, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réservé au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisés et des espaces de stationnement engazonnées ne sont pas comptabilisé.

3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :

- les constructions d'activités,
- les aires de stationnement,
- les dépôts.

2. Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- les arbres doivent être maintenues en l'état, sauf en cas de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
- le comblement des mares est proscrit.

3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).



Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

1. Il est exigé au minimum :

- deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière,
- une place par chambre dans le cadre d'un autre hébergement touristique.

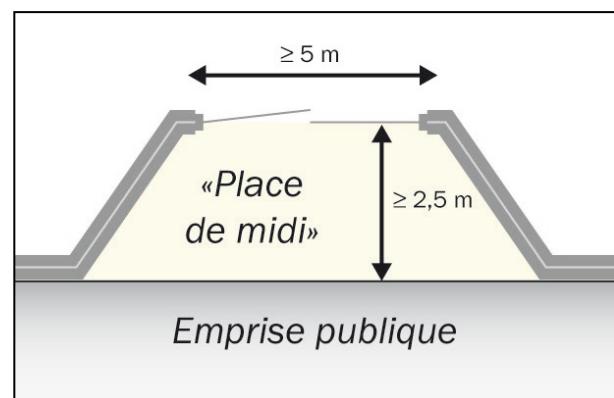
La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

3. Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

1.2. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.

1.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

2. Eaux pluviales :

2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

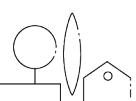
1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.



Titre II.

Dispositions appliquables à la zone urbaine

Zone UL



La zone UL est une zone urbaine dédiée aux activités économiques (loisirs, commerces, d'hébergements touristiques, ...) liées à la proximité du lac.

La zone est concernée par les zones humides effectives définies par le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

La zone est concernée par l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Une partie de la zone est concernée par l'application des articles L.121-16 à 20 du code de l'urbanisme au sein de la bande littorale de 100 mètres tel que définit sur le règlement graphique.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU, les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

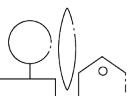
- d'exploitation agricole et d'exploitation forestière,
- d'hébergement,
- de commerce (selon définition page 9), sauf cas visé à l'article I-2,
- de lieux de culte,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire, à l'exception des entrepôts.

2 Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel de la Forêt d'Orient, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- de logements, dédiées au confortement des logements existants (extensions et annexes) ou s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 50 m² et d'un logement par activité.
Le logement devra être compris dans le volume du bâtiment d'activités,
- de restauration,
- commerce de gros sans activité significative de commerce de détail,
- d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'hôtels,
- d'autres hébergement touristiques,
- de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- d'équipements sportifs,
- d'entrepôts.



2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

3. Dans l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 9) et activités de service, dans la limite de 300m² de surface de vente.

4. En dehors de l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».

5. Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

6. Dans la bande littorale de 100 mètres, telle que définie sur le règlement graphique et en dehors des espaces urbanisés, seules sont autorisées les constructions et installations prévues à l'article L.121-17 CU.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.

1. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure ou égale à 0,20 mètre au-dessus du sol naturel.

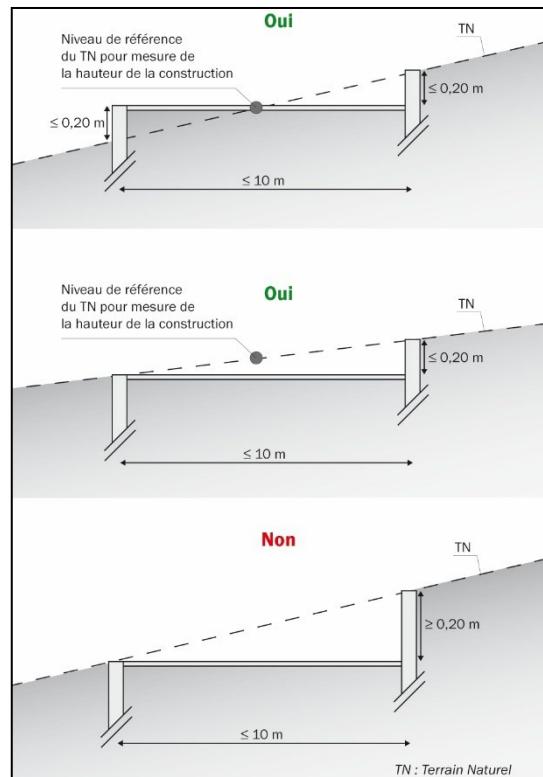
En cas de construction dans la pente, le projet devra respecter au maximum la pente initiale en limitant les exhaussements et les excavations du sol à 0,20 mètre par tranche de 10 mètres maximum.

Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats.

Lorsque le toit comporte une petite croup, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.



4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'alignement de la voie.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes des constructions principales.

4. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

2. l'emprise au sol des constructions à destination de logement lié et nécessaires au gardiennage des activités autorisées est limitée à 80 m².

3. Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

4. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

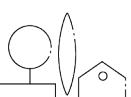


Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1. Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Tout projet de construction et de réhabilitation devra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc naturel Régional de la Forêt d'Orient.

2. Formes des constructions :

- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faïtage...).
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.



3. Formes des toitures :

- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum, à l'exception des extensions.

Les toits coniques et pyramidaux sont interdits.

Les croupettes sont interdites. En cas d'extension d'une construction existante comprenant une croupe, celle-ci reste considérée comme une croupe et non comme une croupette.

- Les toits plats sont autorisés uniquement pour les éléments de liaison constituant des éléments de composition d'ensemble pour les constructions

L'emprise au sol des éléments de liaisons en toit plat est limitée à 50% maximum de l'emprise totale de la construction ou à 35m² maximum selon la règle la plus favorable.

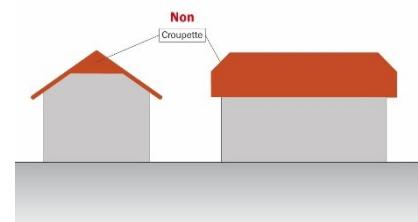
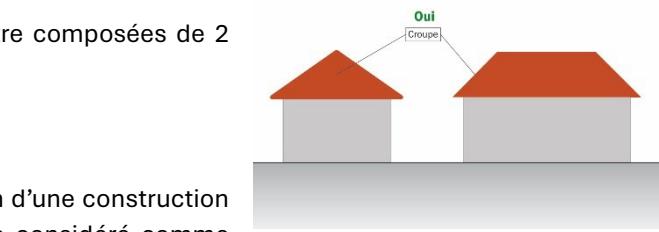
- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, hors toits plats autorisés, doit être au minimum de 35°.

Cette règle ne s'applique pas à la croupe si la construction en comprend une, mais la pente de cette dernière devra présenter une pente supérieure de 5 à 10° par rapport à la pente de la toiture principale.

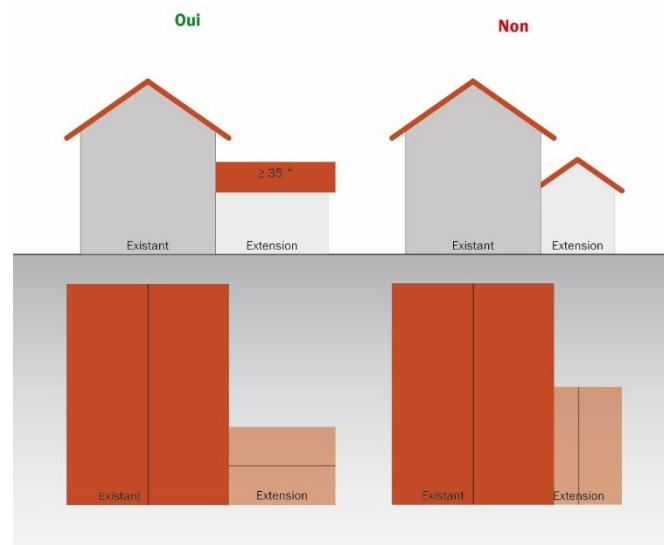
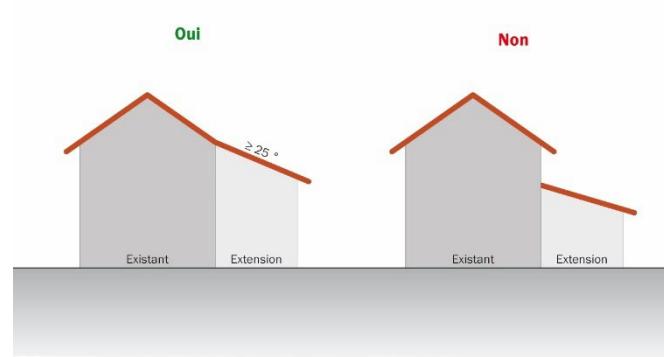
La pente des toits des constructions à destination d'exploitation agricole et des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire doit être supérieure ou égale à 20°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et vérandas et annexes.

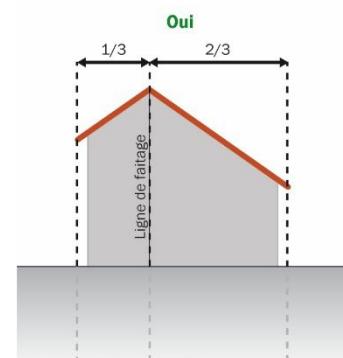
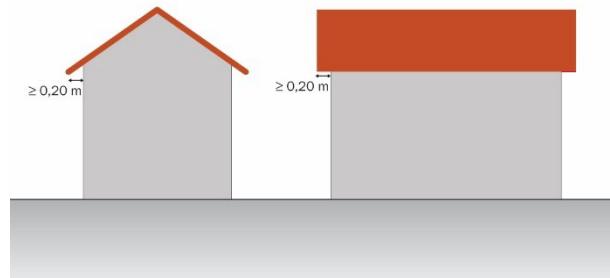
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° et se trouve dans le prolongement du rampant existant (1),



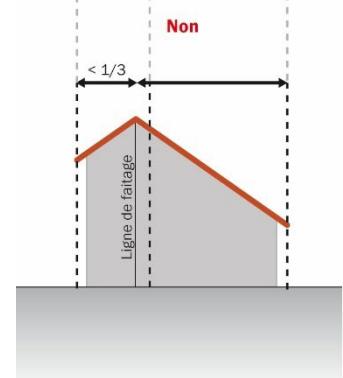
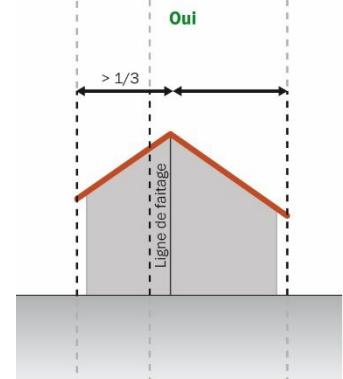
- Dans le cas d'une extension(2) à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante et présenter une pente supérieure à 35° (2).



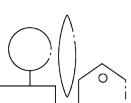
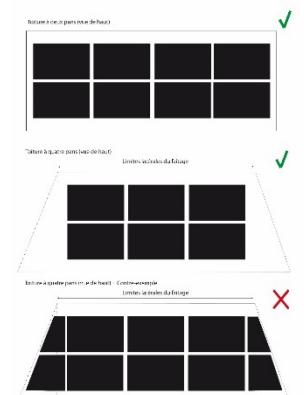
- Dans le cas de la réalisation d'une toiture à 2 pans asymétriques, c'est à dire que le faîte de la toiture n'est pas au centre de la construction, le versant le plus petit doit représenter une proportion minimum de 1/3 de la toiture.
- Les toitures devront présenter un débord d'au moins 0,20 mètre depuis chaque façade.



- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre.



- Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.
Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faîte



4. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des couvertures doivent être d'aspect bois naturel vieilli pour les couvertures bois et de rouge à rouge flammé nuancé (terre cuite) pour les autres matériaux.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

- Les revêtements de façade doivent être :

- de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
- de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints,

Exemple de ton autorisé (*il convient de se référer au guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour les tons exacts*) :



Extrait du le guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

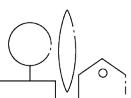
- de ton rouge à brun pour les briques et les bardages tuiles,
- de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.

Exemple de ton autorisé (*il convient de se référer au guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour les tons exacts*) :



Extrait du le guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

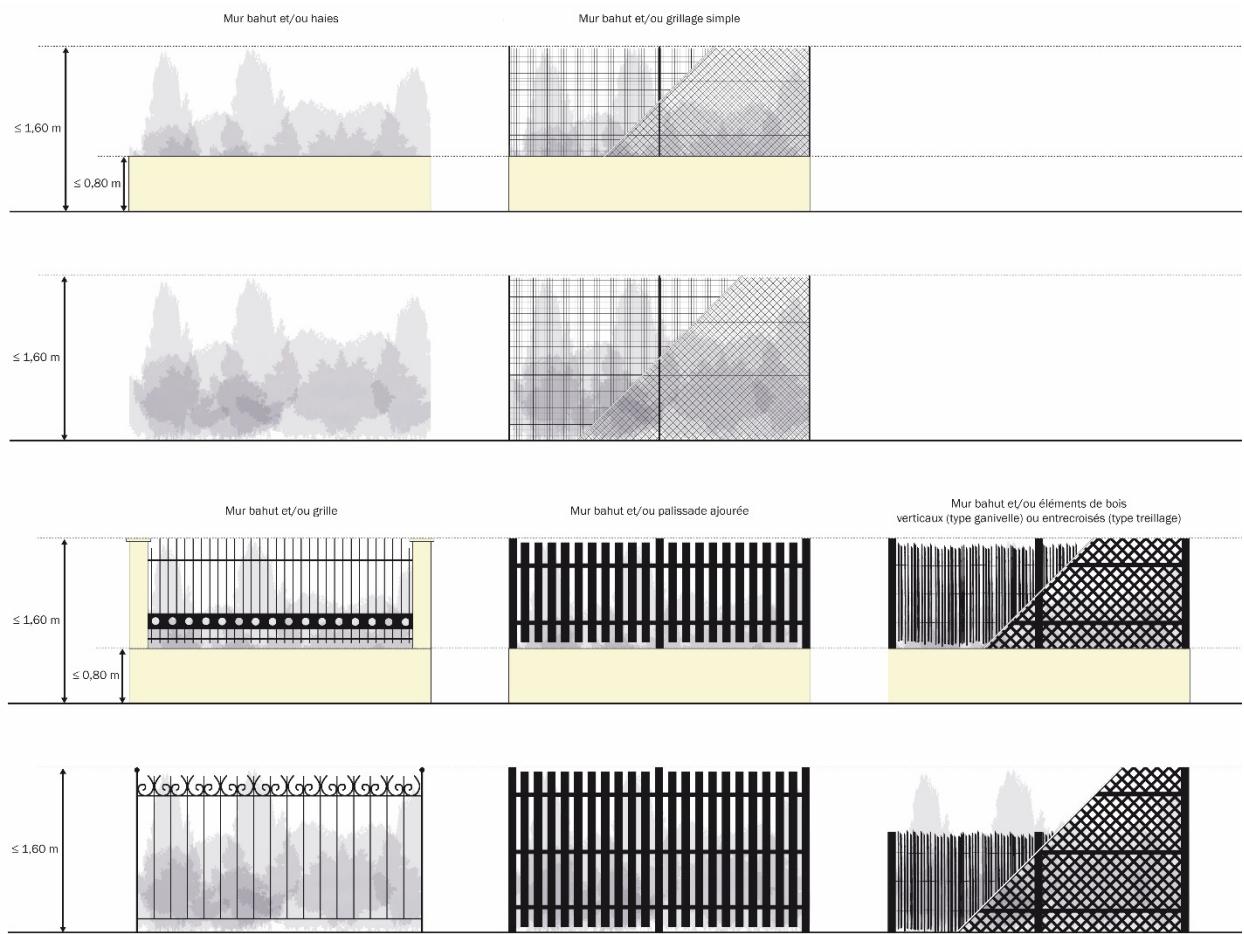
- Les façades et les soubassements s'ils existent devront présenter une distinction d'aspect.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., et les revêtements collés sont interdits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.



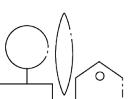
5. Clôtures :

Sur les emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,60 mètre.
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
 - Un grillage simple sur potelets minces,
 - Une grille métallique à barreaudage vertical,
 - Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale.



- Les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux et au passage de la petite faune sont interdites. Il est demandé d'assurer une perméabilité suffisante de clôtures de la façon suivante :
 - Pour les clôtures grillagées ou composées d'éléments de ferronnerie, il est demandé l'utilisation de mailles permettant le passage de la petite faune et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
 - Pour les murets, il est demandé la création d'ouverture permettant le passage de la petite faune et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
 - Pour les autres clôtures, il est demandé une surélévation des éléments de la clôture (hors poteaux et piliers) permettant le passage de la petite faune et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.



- Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage, et 2/3 minimum pour l'appareillage.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » annexée au titre IX du présent règlement.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réservé au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel de la Forêt d'Orient, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réservé au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisés et des espaces de stationnement engazonnées ne sont pas comptabilisé.

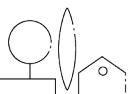
3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b - Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal constitué d'arbres et d'arbustes contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :

- les constructions d'activités,
- les aires de stationnement.

2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).



Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

1. Il est exigé au minimum :

- une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique ou d'un hôtel.
- une place par emplacement dans le cadre de réalisation de camping ou de Parc Résidentiel de Loisirs.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.



III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1. Eaux usées :**

1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

1.2. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.

1.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

2. Eaux pluviales :

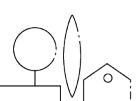
2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

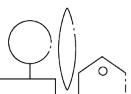
III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

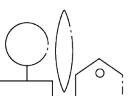


Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



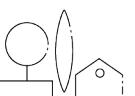
Néant



Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A



La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le confortement des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un **secteur Ap** « protégé » permettant d'identifier les secteurs soumis à des enjeux paysagers et environnementaux.

La zone A est concernée par les zones humides effectives définies par le Parc naturel de la Forêt d'Orient.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- Le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque.
- Le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Une partie de la zone est concernée par l'application des articles L.121-16 à 20 du code de l'urbanisme au sein de la bande littorale de 100 mètres tel que définit sur le règlement graphique.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU, les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Dans la zone A, secteur Ap compris :

1.1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à destination sauf celles visées à l'article I-2,

1.2. Sont interdits les parcs éoliens, et photovoltaïques et les méthaneuseurs en autoconsommation.

2 Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel de la Forêt d'Orient, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

3. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.

Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Dans la zone A uniquement, secteur Ap exclu :

Sont autorisés :

- les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole sous condition de se situer dans la continuité du village ou d'une exploitation existante ou en dehors des espaces proches du rivage dans les conditions prévues au L.121-10 CU.



La sous destination liée à l'activité agricole comprend :

- les logements et leurs annexes nécessaires aux activités et élevages dit « sensibles »,
- les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes,
- les activités touristiques liés à la diversification de l'activité agricole,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
- les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante,

2. Dans le secteur Ap uniquement, zone A exclue :

Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole uniquement s'ils sont complémentaires à une exploitation existante et à condition d'avoir une emprise au sol inférieure à 800 m² par bâtiment créé et par unité foncière et sous condition de se situer dans la continuité du village ou d'une exploitation existante ou en dehors des espaces proches du rivage dans les conditions prévues au L.121-10 CU.

3. Dans la zone A, secteur Ap compris :

Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des parcs éoliens.

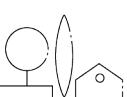
4. Pour les bâtiments identifiés par le symbole  dans la zone A, le changement de destination des constructions est admis dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et à condition que ce changement de destination soit à destination :

- d'habitation,
- d'hébergement touristique.

5. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

6. Dans la bande littorale de 100 mètres, telle que définie sur le règlement graphique et en dehors des espaces urbanisés, seules sont autorisées les constructions et installations prévues à l'article L.121-17 CU.

7. Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.



II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

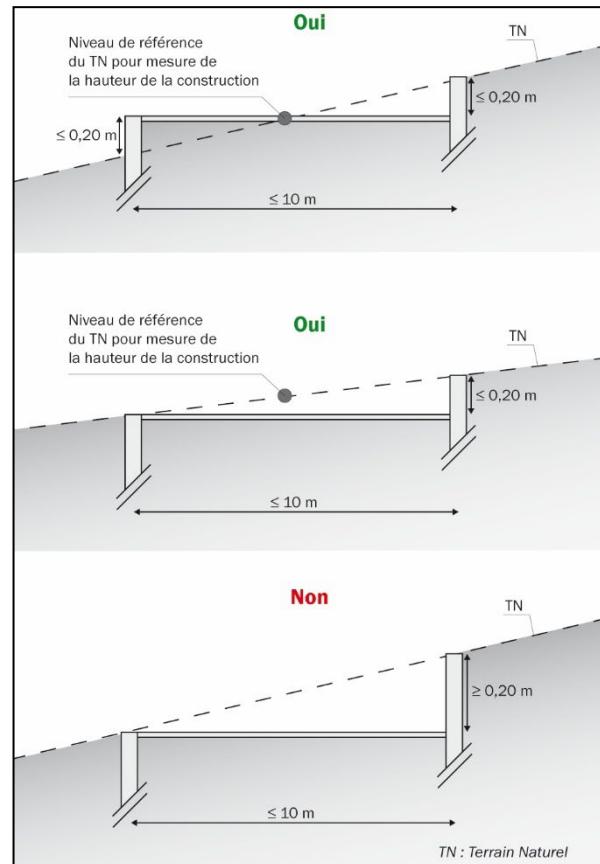
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.

1. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure ou égale à 0,20 mètre au-dessus du sol naturel.

En cas de construction dans la pente, le projet devra respecter au maximum la pente initiale en limitant les exhaussements et les excavations du sol à 0,20 mètre par tranche de 10 mètres maximum.

Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.



2. Dans la zone A uniquement, secteur Ap exclu :

2.1. La hauteur des constructions ne peut excéder :

- constructions à destination d'habitation : 6 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats,
- annexes des habitations (abris de jardins, garage, atelier, ...) : 3,50 mètres à l'égout du toit le plus haut et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.

2.2. La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

3. Dans le secteur Ap uniquement, zone A exclue :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- constructions à destination d'exploitation agricole : 5 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut,
- autres constructions : 2,50 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut.



4. Dans la zone A, secteur Ap compris :

4.1. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

4.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives l'alignement.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée.

2. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**Pour toutes les constructions :****1. Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Tout projet de construction et de réhabilitation devra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc naturel Régional de la Forêt d'Orient.

2. Formes des constructions :

- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet, à l'exception des constructions à destination d'exploitation agricole, devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

3. Clôtures :

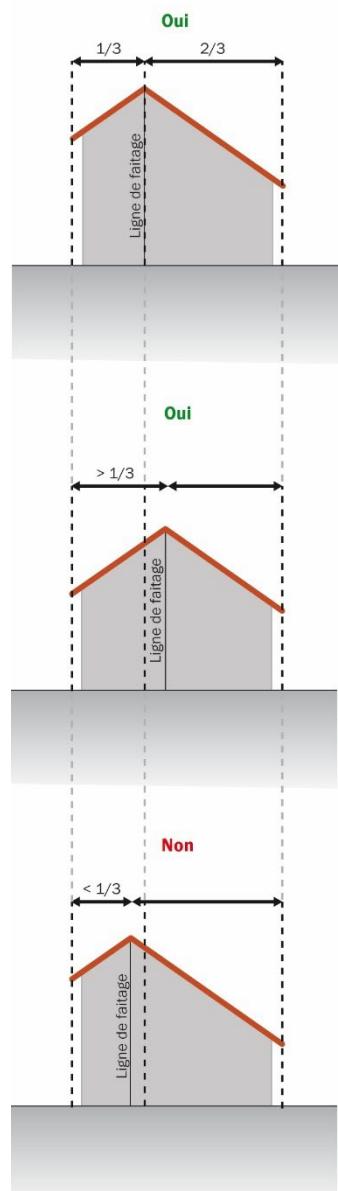
- Les murs pleins sont interdits.



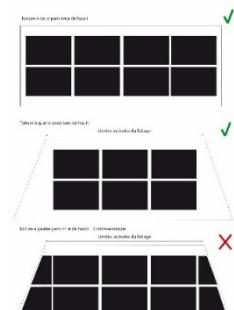
4. Construction à vocation d'exploitation agricole :

4.1. Forme des Toitures :

- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum.
- Dans le cas de la réalisation d'une toiture à 2 pans asymétriques, c'est à dire que le faîte de la toiture n'est pas au centre de la construction, le versant le plus petit doit représenter une proportion minimum de 1/3 de la toiture.
- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.

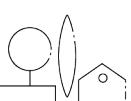


- Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.
Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faîte



4.2. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les couleurs de façades et des toitures devront respecter la palette de couleurs issues de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube, annexé au titre IX du présent règlement.
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
- Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.

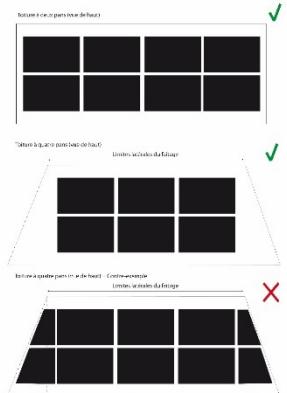


5. Construction à vocation d'habitation :

5.1. Forme des toitures :

- Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.

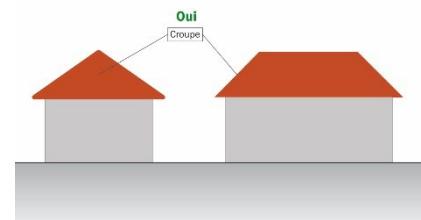
Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faîtiage



- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum, à l'exception des extensions.

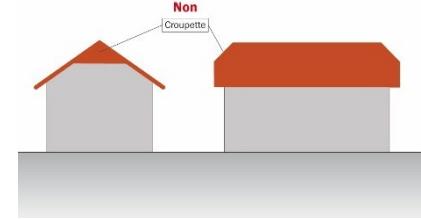
Les toits coniques et pyramidaux sont interdits.

Les croupettes sont interdites. En cas d'extension d'une construction existante comprenant une croupe, celle-ci reste considérée comme une croupe et non comme une croupette.



- Les toits plats sont autorisés uniquement pour les éléments de liaison constituant des éléments de composition d'ensemble pour les constructions

L'emprise au sol des éléments de liaisons en toit plat est limitée à 50% maximum de l'emprise totale de la construction ou à 35m² maximum selon la règle la plus favorable.



- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, hors toits plats autorisés, doit être au minimum de 35°.

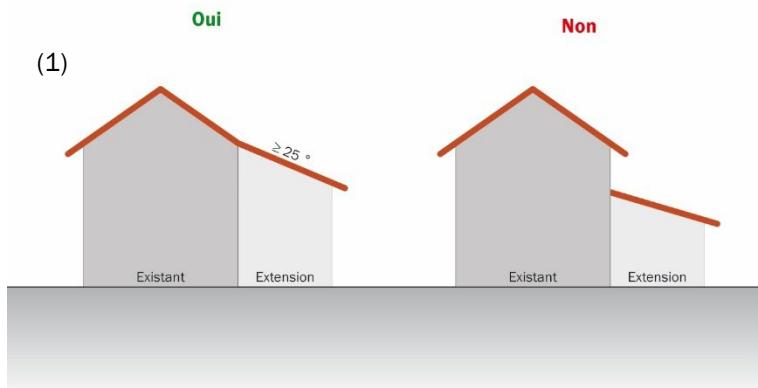
Cette règle ne s'applique pas à la croupe si la construction en comprend une, mais la pente de cette dernière devra présenter une pente supérieure de 5 à 10° par rapport à la pente de la toiture principale.

La pente des toits des constructions à destination d'exploitation agricole et des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire doit être supérieure ou égale à 20°.

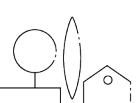
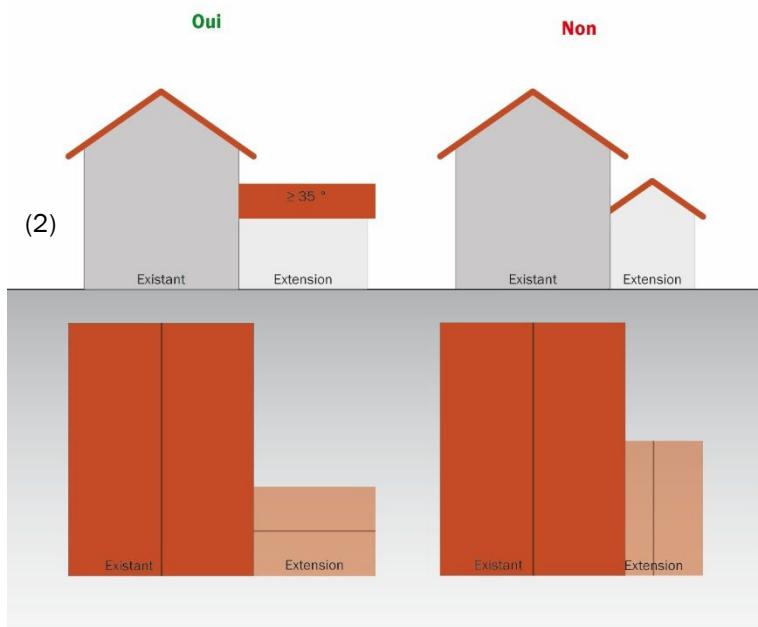
Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et vérandas et annexes.



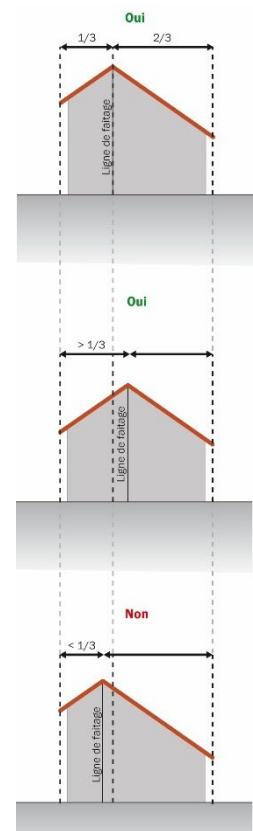
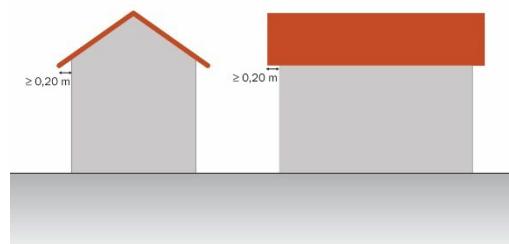
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° et se trouve dans le prolongement du rampant existant (1),



- Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante et présenter une pente supérieure à 35° (2).



- Dans le cas de la réalisation d'une toiture à 2 pans asymétrique, c'est à dire que le faîteage de la toiture n'est pas au centre de la construction, le versant le plus petit doit représenter une proportion minimum de 1/3 de la toiture.
- Les toitures devront présenter un débord d'au moins 0,20 mètre depuis chaque façade.



- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre.

5.2. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des couvertures doivent être d'aspect bois naturel vieilli pour les couvertures bois et de rouge à rouge flammé nuancé (terre cuite) pour les autres matériaux.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

- Les revêtements de façade doivent être :
 - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
 - de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints,

Exemple de ton autorisé (*il convient de se référer au guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour les tons exacts*) :



Extrait du le guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

- de ton rouge à brun pour les briques et les bardages tuiles,
- de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.

Exemple de ton autorisé (*il convient de se référer au guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour les tons exacts*) :



Extrait du le guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

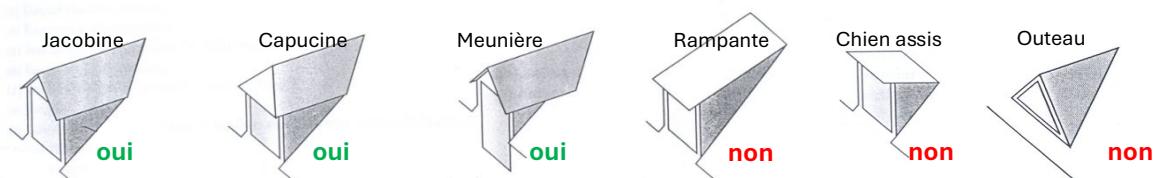


- Les façades et les soubassements s'ils existent devront présenter une distinction d'aspect.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., et les revêtements collés sont interdits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

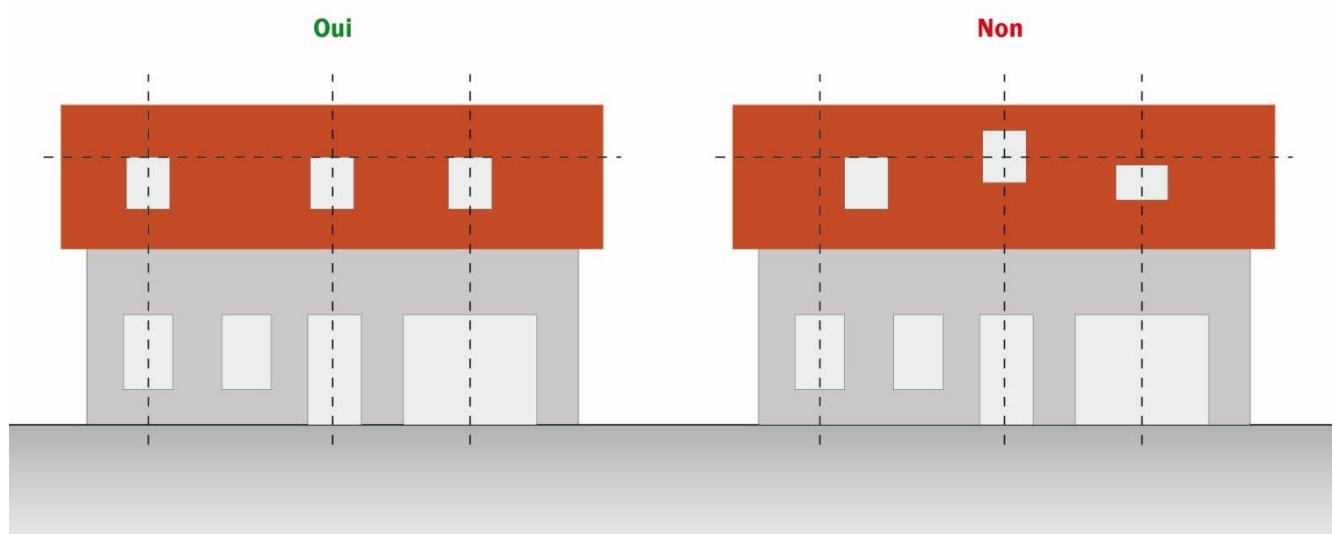
5.3. Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :

- Les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter les proportions suivantes : la hauteur devra au minimum être 1,5 fois supérieure à la largeur.
Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux baies vitrées, vitrines, aménagement d'ouvertures traditionnelles existantes ou dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension d'une construction existante dont les ouvertures ne respectent pas la proportion de la règle.
- L'éclairement des combles pourra être assuré par :
 - des ouvertures en pignon,
 - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
 - des châssis de toit (fenêtres de toit).

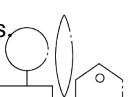
La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et de outeaux est interdite.



- Les châssis de toit (fenêtres de toit) doivent être alignés sur une seule et même ligne et implantés dans l'axe des ouvertures situées sur la façade si elles existent.



- Les coffrets (ex : coffrets de volets roulants, ...) placés dans les encadrements des baies ne doivent pas dépasser de cet encadrement et être dissimulés par un lambrequin ou être peints selon les tons autorisés pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints tel que défini au point 4 du présent article.
- Les coffrets de volets roulants extérieurs sur les châssis de toit ou en saillies de la façade sont interdits



Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

2. Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
- le comblement des mares est proscrit.

3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

4. Les constructions agricoles doivent recevoir un aménagement paysager en accompagnement de la construction. Il convient de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

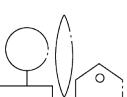
Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

1. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

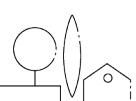
1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectifEaux usées :

L'assainissement de toute construction qui le requiert doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

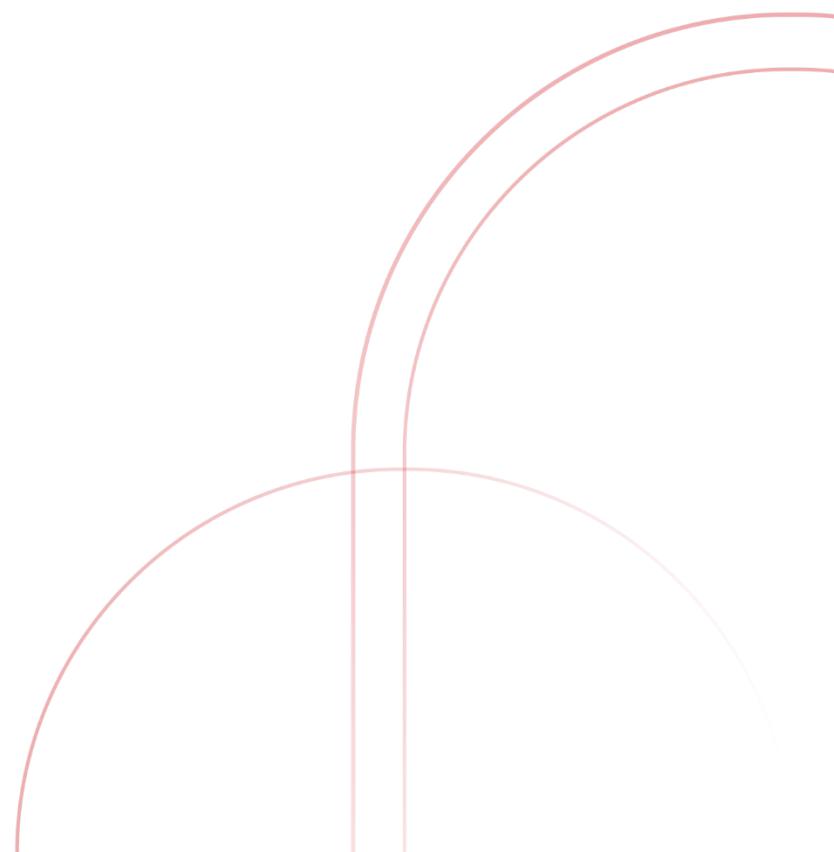
Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N



La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un **secteur NL1** dédié au développement d'activités touristiques et de loisirs,
- un **secteur NL2** dédié au développement d'activités touristiques et de loisirs à long terme,
- un **secteur Nt** dédié au développement d'hébergement touristique.

La zone est concernée par les zones humides effectives définies par le Parc naturel de la Forêt d'Orient.

La zone est concernée par les aléas moyen et fort de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Une partie de la zone est concernée par l'application des articles L.121-16 à 20 du code de l'urbanisme au sein de la bande littorale de 100 mètres tel que définit sur le règlement graphique.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU, les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

Des bâtiments sont identifiés par le symbole  afin de permettre leur changement de destination, sans nuire à la préservation de la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Dans la zone N, secteurs Nt, NL1 et NL2 compris :

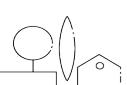
1.1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à destination sauf celles visées à l'article I-2.

1.2. Sont interdits les parcs éoliens.

2 Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

3. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.

Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.



Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Dans la zone N uniquement, secteurs Nt, NL1 et NL2 exclu :

Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires aux exploitations forestières sous condition de se situer dans la continuité du village ou en dehors des espaces proches du rivage dans les conditions prévues au L.121-10 CU.

2. Dans les secteurs NL1 et NL2 uniquement, zone N et secteur Nt exclus :

Sont autorisés, les constructions et les changements de destination à destination d'autres hébergements touristiques à condition de réaliser que des emplacements nus hormis le bloc sanitaire.

3. Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteurs NL1 et NL2 exclus :

Sont autorisés, les constructions et les changements de destination à destination d'autres hébergements touristiques.

4. Dans la zone N, secteurs Nt, NL1 et NL2 compris :

Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des parcs éoliens.

5. Est admis pour les bâtiments identifiés par le symbole *, le changement de destination des constructions à destination :

- d'artisanat avec activité commerciale de vente de bien ou de services (selon définition page 9),
- d'activité artisanale avec showroom (selon définition page 9),
- de restauration, débit de boisson (selon définition page 9),
- d'activité de service avec accueil de clientèle (selon définition page 9),
- d'hébergement hôtelier et touristique (selon définition page 9),
- de points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production (selon définition page 9),
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

6. Dans la zone N uniquement, secteurs Nt, NL1 et NL2 exclu, sont uniquement autorisés, les aménagements et constructions prévus aux articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'urbanisme :

6.1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :

- les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration,
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

6.2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible

6.3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;



6.4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dans la limite d'une emprise au sol de 50 m²,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².

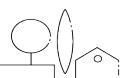
6.5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6.6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

7. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

8. Dans la bande littorale de 100 mètres, telle que définie sur le règlement graphique et en dehors des espaces urbanisés, seules sont autorisées les constructions et installations prévues à l'article L.121-17 CU.

9. Sont autorisés, les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.



II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.

1. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure ou égale à 0,20 mètre au-dessus du sol naturel.

En cas de construction dans la pente, le projet devra respecter au maximum la pente initiale en limitant les exhaussements et les excavations du sol à 0,20 mètre par tranche de 10 mètres maximum.

Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

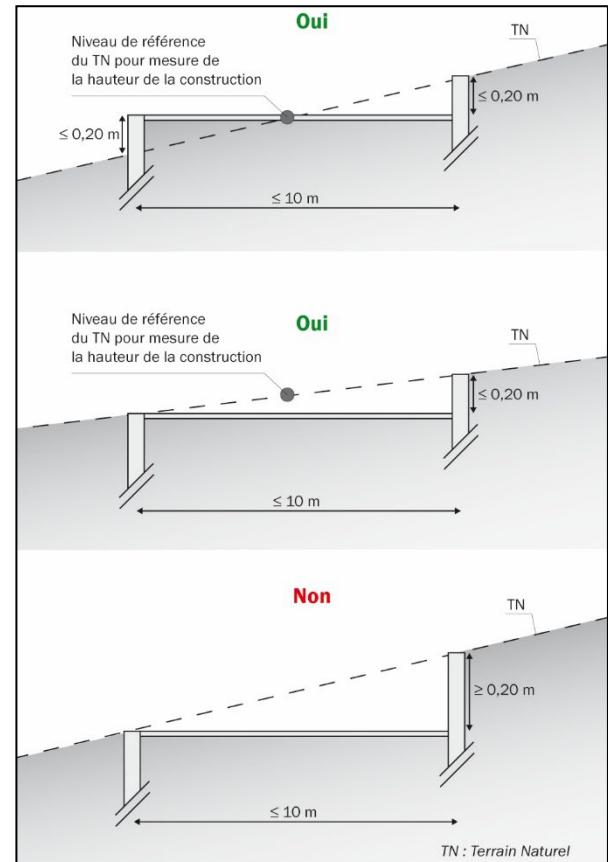
2. Pour les bâtiments identifiés par le symbole  , la hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur initiale du bâtiment existant.

3. Dans les secteurs Nt, NL1 et NL2, zone N exclue :

3.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit le plus haut.

3.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus et ci-dessous, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

3.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.



II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note : L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

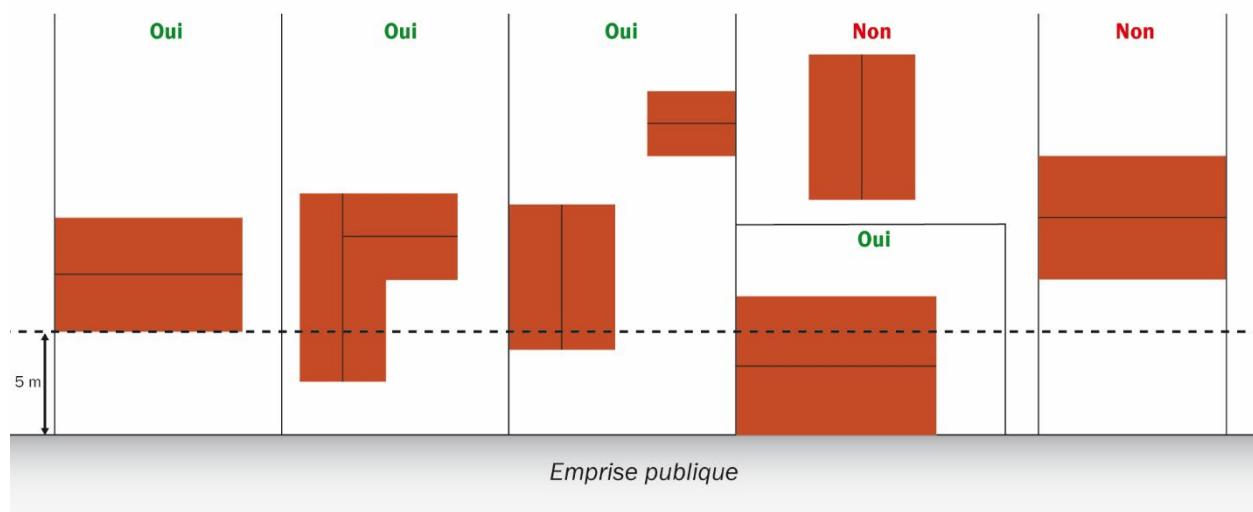
Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

1. Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteurs NL1 et NL2 exclus :

Tout ou partie des constructions principales doivent être implantées dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Si la parcelle est longée par deux emprises publics ou plus, cette règle s'applique uniquement sur une emprise publique.

Lorsqu'une construction principale existe dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, des annexes peuvent être implantées sur la même unité foncière au-delà de la bande de 5 mètres.



2. Dans les secteurs NL1 et NL2 uniquement, zone N et secteur Nt exclus :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

3. Dans toute la zone, secteurs Nt, NL1 et NL2 compris :

3.1. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



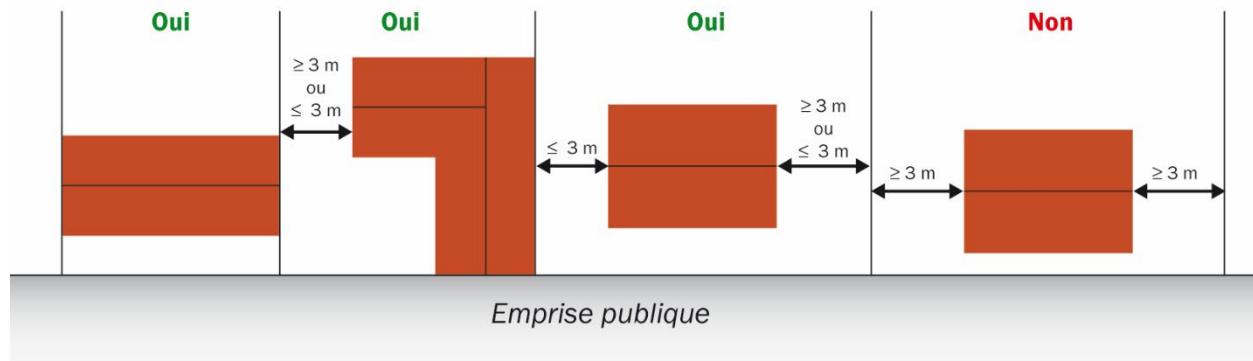
II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteurs NL1 et NL2 exclus :

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 3 mètres par rapport à une des limites séparatives. L'implantation par rapport aux autres limites séparatives est libre.



2. Dans les secteurs NL1 et NL2 uniquement, zone N et secteur Nt exclus :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.

3. Dans toute la zone, secteurs Nt, NL1 et NL2 compris :

3.1. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes des constructions principales.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteurs NL1 et NL2 exclus :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m² au sein de chaque secteur Nt localisé sur le plan de zonage dans la limite de 50 m² par construction.

2. Dans les secteurs NL1 et NL2 uniquement, zone N et secteur Nt exclus :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 500 m² au sein de chaque secteur NL localisé sur le plan de zonage dans la limite de 70 m² par construction.

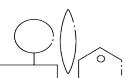


Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1. Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations à destinations d'exploitations forestières et les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Tout projet de construction et de réhabilitation devra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

2. Formes des constructions :

- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faîtage...).
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

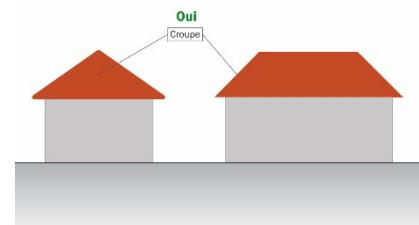


3. Forme des toitures :

- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum, à l'exception des extensions.

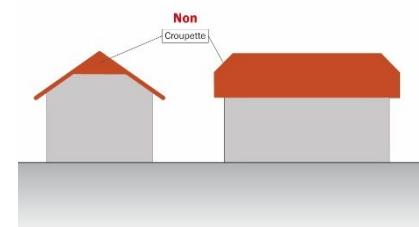
Les toits coniques et pyramidaux sont interdits.

Les croupettes sont interdites. En cas d'extension d'une construction existante comprenant une croupe, celle-ci reste considérée comme une croupe et non comme une croupette.



- Les toits plats sont autorisés uniquement pour les éléments de liaison constituant des éléments de composition d'ensemble pour les constructions

L'emprise au sol éléments de liaisons en toit plat est limité à 50% maximum de l'emprise totale de la construction ou à 35m² maximum selon la règle la plus favorable.

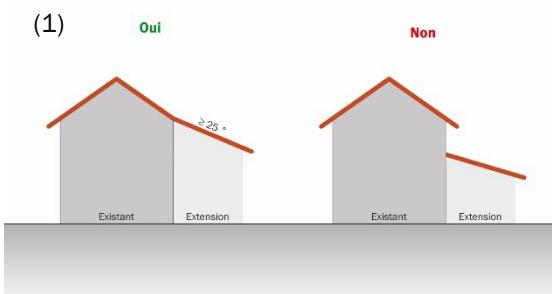


- La pente des toits des constructions doit être comprise entre 30° et 45°.

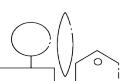
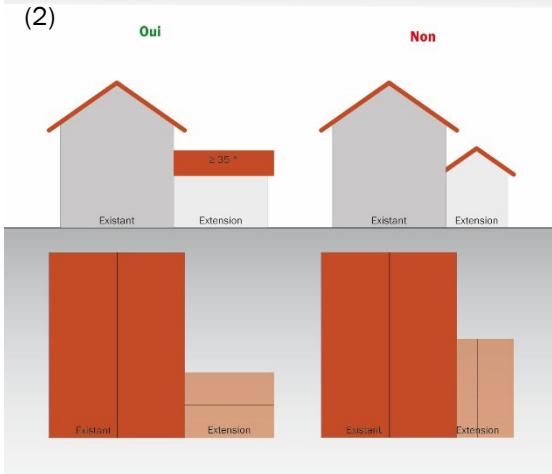
Cette règle ne s'applique pas à la croupe si la construction en comprend une, mais la pente de cette dernière devra présenter une pente supérieure de 5 à 10° par rapport à la pente de la toiture principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et vérandas et annexes.

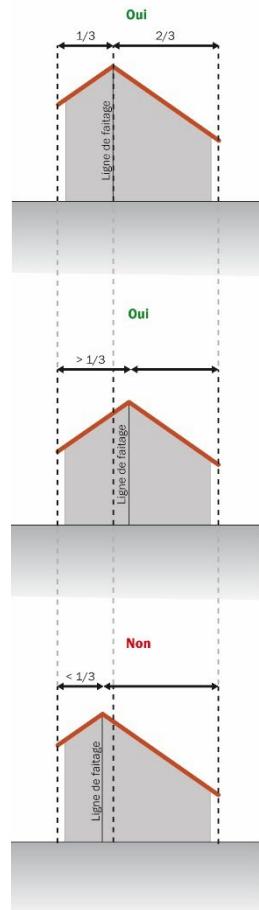
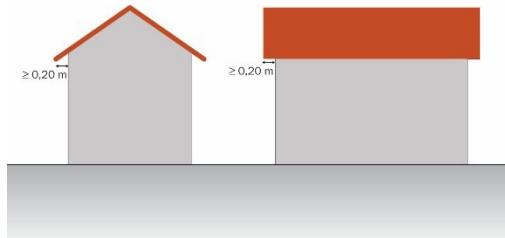
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° et se trouve dans le prolongement du rampant existant (1),



- Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante et présenter une pente supérieure à 35° (2).



- Dans le cas de la réalisation d'une toiture à 2 pans asymétrique, c'est à dire que le faîte de la toiture n'est pas au centre de la construction, le versant le plus petit doit représenter une proportion minimum de 1/3 de la toiture.
- Les toitures devront présenter un débord d'au moins 0,20 mètre depuis chaque façade.



- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre.

4. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des couvertures doivent être d'aspect bois naturel vieilli pour les couvertures bois et de rouge à rouge flammé nuancé (terre cuite) pour les autres matériaux.
Les tons noirs et anthracites sont interdits.
Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.
- Les revêtements de façade doivent être :
 - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
 - de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints,

Exemple de ton autorisé (*il convient de se référer au guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour les tons exacts*) :



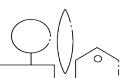
Extrait du le guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

- de ton rouge à brun pour les briques et les bardages tuiles,
- de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.

Exemple de ton autorisé (*il convient de se référer au guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour les tons exacts*) :



Extrait du le guide architectural & paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

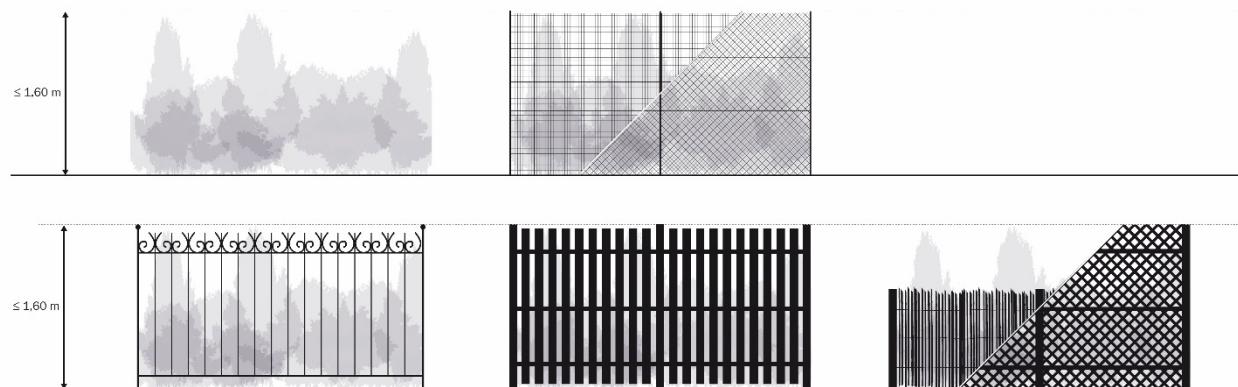


- Les façades et les soubassements s'ils existent devront présenter une distinction d'aspect.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., et les revêtements collés sont interdits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

5. Clôtures :

Sur les emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,60 mètre.
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de murets ou de mur plein ou ajouré.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un grillage simple sur potelets minces,
 - Une grille métallique à barreaudage vertical,
 - Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale.



- Les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux et au passage de la petite faune sont interdites. Il est demandé d'assurer une perméabilité suffisante de clôtures de la façon suivante :
 - Pour les clôtures grillagées ou composées d'éléments de ferronnerie, il est demandé l'utilisation de mailles permettant le passage de la petite faune et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
 - Pour les autres clôtures, il est demandé une surélévation des éléments de la clôture (hors poteaux et piliers) permettant le passage de la petite faune et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » annexée au titre IX du présent règlement.



Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Dans les secteurs NL1, NL2 et Nt uniquement :

Au moins 70% de l'unité foncière incluse dans la zone doit être en espaces verts ou perméables pour tout projet de construction.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage : haies vives, bosquets d'arbres...

2. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

3. Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
- le comblement des mares est proscrit.

4. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

1. Pour les bâtiments identifiés par le symbole *, ce sont 4 places de stationnement maximum qui peuvent être créées. Ces places de stationnement doivent être réalisées avec un revêtement perméable.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits



III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1. Eaux usées :**

L'assainissement de toute construction qui le requiert doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.



Titre VI.

**Terrains classés par le
plan comme espaces
boisés à conserver, à
protéger ou à créer**



LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

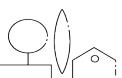
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.



Titre VII.

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE L151-19 CU	
	Désignation
1	Ancien pont traversant le canal
2	Pont et vestiges d'une ancienne écluse
3	Ancienne maison éclusière
4	Château de Foolz
5	Calvaire du chemin de Foolz
6	Calvaire de la rue des Tilleuls
7	Lavoir en impluvium
8	Moulin à eau
9	Grange, vestige de l'ancien hôpital
10	Croix de la mission

	Désignation
11	Calvaire dit «Croix Saint-Vallier»
12	Ancien bâtiment des indigents
13	Cabane bordant la Seine
14	Anciennes tranchées factices
15	Puits
16	Puits

Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19

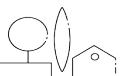
Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés, ...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.



Titre VIII.

Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer – Article L151-38 du Code de l'Urbanisme



Les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers piétonniers et leur continuité doit être assurée.

Article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

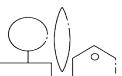
Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.



Titre IX.

Annexe :

**Liste des végétaux préconisés
(source : PNIR de la Forêt d'Orient)**



Guide des essences végétales

ARBRES ET ARBUSTES

CONSEILS DE PLANTATIONS

Les plants devront être espacés de :

- 50 cm pour obtenir une haie très dense (à privilégier pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie très dense (à privilégier pour une haie taliée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (à privilégier pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (à privilégier pour une haie vive en double rang).

Lors de la plantation d'une haie, tout bâchage plastique du sol est à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'acheter ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des dénivélations importants, le travail peut être évité par un paillage de sol.

Plantations à privilégier en fin d'automne et début d'hiver (meilleur entrainement) après la fin de la nécrose des osseaux.

PAILLAGE

Pourquoi pailler ?

- Limiter le développement des adventices en les privant de lumière.
- Maintenir l'eau dans le sol : paillage bien épanoui forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
- Isoler thermiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.
- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.
- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

CHAMPETRE

Les arbres peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.

Le grillage peut être rentré quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.

Le grillage peut disparaître dans la haie.

Le grillage peut être dessiné entre deux alignements.

LA HAIE

Retirer le grillage quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.

Pour faire un aspect dense et compact à la plante, les arbustes en quinconce.

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT ET D'ENTRETIEN

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.

La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le curage et l'élagage s'effectuent de grandes branches, courbes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantes parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées taillées que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupes et éviter la répartition trop régulière.

Nous contacter

Parc naturel régional de la Forêt d'Orient
Maison du Parc 10220 Piney
Aube-en-Champagne (France)
F32-03-25-43-30-88
info@pnrf-dorient.fr www.pnrf-dorient.fr
Facebook <https://www.facebook.com/pnrf-dorient/>
Instagram https://www.instagram.com/pnrf_dorient/

Les avantages

A l'intérieur de la propriété, un arbre peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie. Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la cote de la pelouse, une bande de 50 cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.

Bande entière non taillée

Vivaces en prolongement

Préférence pour la haie

Haie mixte

meilleur gainage de la haie

diversité écologique plus importante

résistance aux agressions et maladies

Annexe :

**Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube
« L'intégration du bâti agricole et viticole dans le
paysage »**

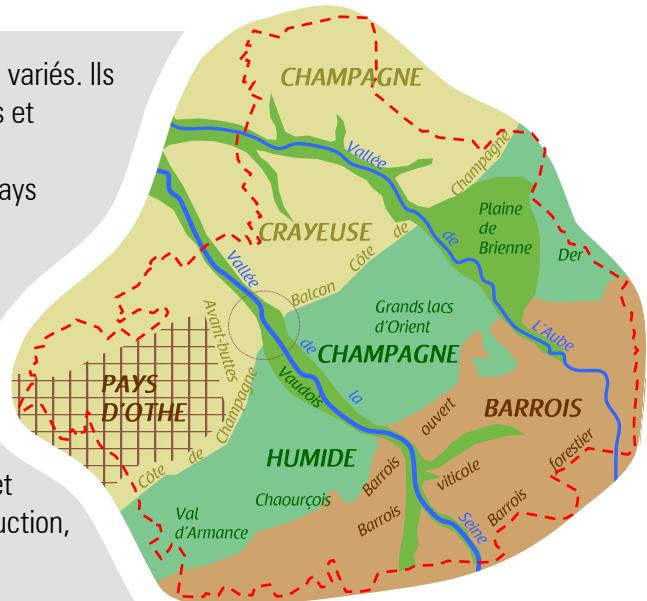
**Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube
« La clôture et le jardin »**



L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage

Les paysages des Territoires de l'Aube sont riches et variés. Ils sont issus des quatre grandes entités géographiques et naturelles que recoupe le périmètre du SCoT : la Champagne crayeuse, la Champagne humide, le Pays d'Otthe et le Barrois.

Cette fiche outil propose des clés de lecture pour aider à comprendre l'impact visuel d'un bâtiment agricole ou viticole et des recommandations pour en favoriser l'intégration architecturale, paysagère et environnementale. Choix de la forme, des couleurs, des matériaux, du site d'implantation et accompagnement paysager des abords de la construction, sont autant de leviers à mobiliser.



L'implantation d'une nouvelle construction nécessite une réflexion préalable devant permettre d'analyser le contexte et les composantes du paysage dans lequel elle va s'inscrire. Les critères suivants constituent des clés de lecture pour mieux comprendre les caractéristiques du site de projet :

- p.2 Contexte et orientation** : Le choix du site d'implantation du bâti agricole (au sein du village, en périphérie, à l'écart) est déterminant. Il doit répondre à des impératifs pratiques, mais aussi favoriser une certaine continuité avec le paysage, l'architecture et l'organisation des bâtiments existants. Dans ce choix, il est important d'analyser le contexte, de respecter les lignes de force du paysage (ruptures du relief, rangées d'arbres, bois, haies, trame parcellaire...) et de s'en servir. Enfin, l'orientation du bâti dépendra du terrain sur lequel il est implanté ainsi que des contraintes climatiques (vent, pluie, soleil...).
- p.3 Les couleurs et les matériaux** : Ces deux éléments peuvent avoir de grandes conséquences sur l'intégration du bâti agricole car directement en résonnance avec l'ambiance, l'identité du site d'implantation. Il est nécessaire de connaître les traditions architecturales des Territoires de l'Aube afin de choisir des matériaux qui se rapprochent des caractéristiques locales du bâti.
- p.5 Le végétal** : L'environnement végétal joue un rôle capital dans les visions proches comme lointaines du paysage. Il accompagne, adoucit la rigueur des volumes bâties et joue sur la perception des distances.
- p.6 Le relief** : Le relief des Territoires de l'Aube alterne entre étendues planes et ondulées, coteaux et collines, vallées à fond plat ou encaissées... Il peut donc avoir des conséquences fortes en matière d'intégration paysagère et doit être pris en compte dès le choix du site et la conception.
- p.7 Volumes bâties, proportions** : Les dimensions du bâti agricole, souvent importantes, induisent un impact déterminant sur le paysage. Une attention particulière est donc à porter aux formes, volumes et proportions du bâti.

Choisir un site et orienter un bâtiment

Le choix du site d'implantation et l'orientation d'un bâtiment sont les premiers facteurs d'une intégration réussie. Lorsque cela est possible, la proximité de l'exploitation sera à rechercher pour plus de complémentarité et d'unité. Alors, les bâtiments **s'inspireront dans leurs formes, couleurs et orientations du bâti des fermes traditionnelles**. Ils s'orienteront en harmonie avec le bâti existant et les lignes de force du paysage (parallèlement ou perpendiculairement). Le bâti rural traditionnel champenois oriente sa façade vers le soleil levant (sud, sud-est) et tourne le dos aux vents froids et à la pluie (nord-ouest) : il est donc toujours actuel de s'en inspirer. L'effet « cour » peut être utile pour s'abriter du vent. **Veiller à maintenir des espaces de travail cohérents** constitue aussi un enjeu.



A éviter



A privilégier



A privilégier

Lorsqu'il n'est pas possible de s'installer à proximité de l'exploitation, pour des raisons de taille de bâtiment, d'impératifs techniques, de respect d'un périmètre d'éloignement..., une implantation isolée peut être envisagée. Formes et couleurs du bâti traditionnel peuvent toujours être pris comme référence. Cependant, pour les bâtiments de grande taille présentant de gros volumes presque cubiques, il peut aussi être choisi de les traiter **d'une seule couleur sombre afin de les dissimuler dans le paysage**, comme on le ferait d'un bâtiment industriel. Ces bâtiments isolés prendront en compte les **contraintes climatiques** (soleil et vents dominants). Trois points importants sont à considérer selon l'activité : se protéger de la chaleur en été, se protéger du froid en hiver, se protéger des fortes pluies.

Dans tous les cas, continuité ou isolement, le choix du site devra **tenir compte et se servir de l'existant**. Par exemple, la topographie : on choisira un site discret en contrebas et on évitera un site dominant ou en ligne de crête exposé au vent et à la vue. On peut également s'appuyer sur les éléments structurants du paysage comme une forêt qui peut servir d'arrière plan, ou une haie, un verger, un arbre existant qui peuvent contribuer à masquer, accompagner, le futur bâtiment.



Une orientation adaptée permet un toit photovoltaïque

La mise en place d'une toiture photovoltaïque, surtout sur les grands bâtiments isolés et orientés au sud, permet de rentabiliser un projet de construction. Cela est d'autant plus vrai que le besoin énergétique de l'installation est important.

Couleurs et matériaux, des éléments clés de l'intégration paysagère

La couleur est un des facteurs déterminants pour l'intégration d'un bâti agricole. **Le choix et les associations de couleurs vont, soit imposer le bâtiment, soit le fondre dans le paysage.** On va donc privilégier une couleur sobre, sans trop de contraste avec l'environnement naturel et bâti. On évitera les couleurs claires et surtout le blanc ou blanc cassé qui « grossissent » et attirent l'attention.



A éviter : Le blanc attire l'œil au sein de la plaine ouverte et impose le bâti dans le paysage



A privilégier : Les bâtiments, bien que volumineux, utilisent des couleurs en harmonie avec le paysage alentour

Les matériaux d'aujourd'hui permettent une gamme de couleurs presque infinie. Or, ce n'est pas le cas du bâti traditionnel fait de matériaux directement issus des sols et des terroirs. Cela les inscrit dans une palette chromatique bien définie qui entre en harmonie avec les teintes du paysage. Cette palette donne aux Territoires de l'Aube une véritable **carte d'identité**. Il conviendra de **respecter ces couleurs dans les constructions nouvelles**, d'autant plus si l'on se trouve à proximité d'un village ou d'une ferme ancienne.

Il est aussi possible, pour les gros volumes bâties isolés qui par leurs formes ne s'apparentent plus au bâti traditionnel, d'opter pour un traitement **d'une seule couleur de teinte sombre**. Contrairement aux idées reçues, le vert est une teinte qui se fond difficilement dans le paysage (sauf au printemps). On évitera son utilisation, sauf un vert foncé en bordure de forêt.

Principe à retenir

Eviter les couleurs claires ou criardes et préférer les couleurs sobres et plus sombres

La palette de couleurs des territoires



S'adapter au contexte

- En cas de proximité avec un bâti existant, prendre en compte les couleurs traditionnelles,
- En cas d'arrière plan naturel boisé, préférer des teintes plus foncées et mates.

Exemples de couleurs bien intégrées (liste non exhaustive) :

Toits:	RAL 8004	RAL 8012	RAL 8024	RAL 8011	RAL 8025	RAL 8014
Murs:	RAL 7044	RAL 1002	RAL 7032	RAL 1019	RAL 7006	RAL 7022
<i>Contexte forestier, devant un bois</i>						

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

Au-delà de la problématique d'intégration paysagère, le choix des matériaux doit aussi prendre en compte les impératifs de confort et de performance :

- **Le bois** : Il évoque l'environnement, le bien-être. Naturel, c'est le matériau qui s'intègre le mieux dans le paysage. Il résiste mieux au feu que la plupart des matériaux, ne se dégrade pas rapidement, se patine et ne refléchit pas la lumière. Il s'avère économique à long terme et peut bénéficier à l'économie locale.
- **Le fibrociment** : Généralement utilisé en couverture, il est moins sonore que l'acier et plus isolant. Il présente l'avantage de pouvoir se peindre dans une large gamme de teintes (privilégier les bruns rouges vus page 3). Il offre même la possibilité de pouvoir être recouvert de tuile ronde (de récupération) dans le nord-est du territoire où la tuile romaine est présente.
- **Le bac acier** : En couverture ou en bardage. Contrairement aux matériaux traditionnels locaux qui présentent des textures et des nuances, qui se patinent, grisent, ce matériau moderne très utilisé est lisse, monochrome et n'évolue pas, voire pâlit. C'est pourquoi il faudra choisir, dès le début, une teinte plus foncée, rabattue (mêlée de gris) et mate, d'autant plus que sur un nuancier à fond blanc le produit n'apparaît pas aussi clair qu'il le sera au sein du paysage. Choisir sur site ou à l'aide d'une photographie.
- **Le béton** : Généralement en parpaings, il présente une bonne solidité à coût raisonnable mais un piètre aspect de finition. Il devra être bardé ou enduit (dans les teintes vues précédemment).
- **Les matériaux traditionnels** : Ils présentent une large palette qui révèle la richesse des terroirs de l'Aube. On notera la terre, le sable, la pierre calcaire, la terre cuite (brique et tuile) et surtout le bois autrefois privilégié pour le bâti agricole. L'utilisation de ces matériaux permet aux bâtiments de se rattacher aux patrimoines des territoires. Ces matériaux, parfois onéreux, peuvent n'être utilisés que ponctuellement ou revisités (soubassement, bardage partiel, gabions de pierres sèches...).



Les bâtiments viticoles

Ce bâti revêt un caractère particulier, surtout lorsqu'il est ouvert au public. C'est un facteur de communication associé à un produit de luxe. **Il doit révéler un terroir et ne pas faire appel à des modèles architecturaux extérieurs ou trop pompeux (colonnades, tourelles...).** Préférer l'élégance de matériaux naturels locaux, même par petites touches. La pierre du Barrois, mais aussi le bois ou la terre cuite sont à mettre en avant.

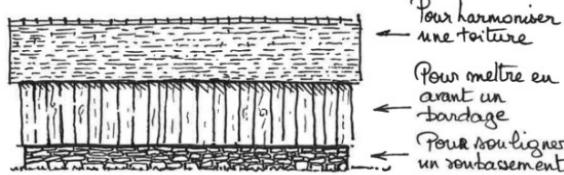


Pensez-y !

Pour l'habillage bois, préférez un bardage vertical. Il permet d'évacuer la pluie dans le sens du fil du bois et donne de la verticalité à des bâtiments souvent allongés.

Se servir de la noblesse des matériaux locaux :

Pour distinguer une entrée



Principe à retenir

Des matériaux de qualité auront plus de durabilité et une meilleure intégration dans le temps

La végétation permet d'atténuer considérablement l'impact visuel des constructions dans le paysage. Cela est d'autant plus vrai que les volumes bâtis sont importants et que le paysage est ouvert. Un accompagnement végétal doit servir à **adoucir le caractère massif et rompre l'aspect linéaire** d'un bâtiment moderne. On utilisera des **essences locales** naturellement ou traditionnellement employées. Elles sont adaptées aux conditions du milieu et ne nécessitent pas de soins particuliers. Des alignements d'arbres ou des haies champêtres peuvent aussi aider à structurer l'organisation spatiale des bâtiments et à créer des continuités entre l'espace bâti et le milieu naturel. Attention cependant aux accompagnements « rigoureux », trop rectilignes, qui vont renforcer l'impact du bâtiment agricole. Il est souvent vain de vouloir cacher un bâtiment, il est préférable de chercher à l'accompagner.

A éviter : une haie rectiligne et d'une seule espèce (associée à un grillage et un brise vue) qui ne fait que souligner la longueur du bâti. Préférer une haie champêtre ponctuée de bosquets.



A privilégier : sans chercher à masquer, la végétation cache en partie le bâtiment et adoucit les angles.



S'adapter au contexte

Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment, il est conseillé de **se servir des trames végétales en place** : s'adosser à une forêt ou un corridor boisé, se dissimuler derrière une haie, un verger, un alignement, un bouquet d'arbres existant.

Principe à retenir

Dans un contexte de paysage ouvert, sur un site dépourvu de végétaux, il convient de récréer une trame paysagère (haie vive, bosquets) en accompagnement de la construction. Elle s'inspirera du maillage végétal existant et tentera de s'y rattacher (voir page 8)

Quelques essences locales ou assimilables :

Arbres isolés, par 3 ou en alignements



Chêne



Frêne



Tilleul



Marronnier

Haie champêtre haute et bosquets



Bouleau



Erable champêtre



Charme



Merisier et fruitiers

Haie champêtre basse



Viorne (obier et autres)



Troène



Cornouiller (mâle et autres)



Sureau

Source PNRFO, pour plus de détails consulter la fiche du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

Pensez-y !

Les plantations permettent également de créer de l'ombre et de protéger de la pluie et du vent. Elles jouent aussi un rôle agronomique et limitent les phénomènes de ruissellement et d'érosion en maintenant les sols et en favorisant l'infiltration de l'eau.

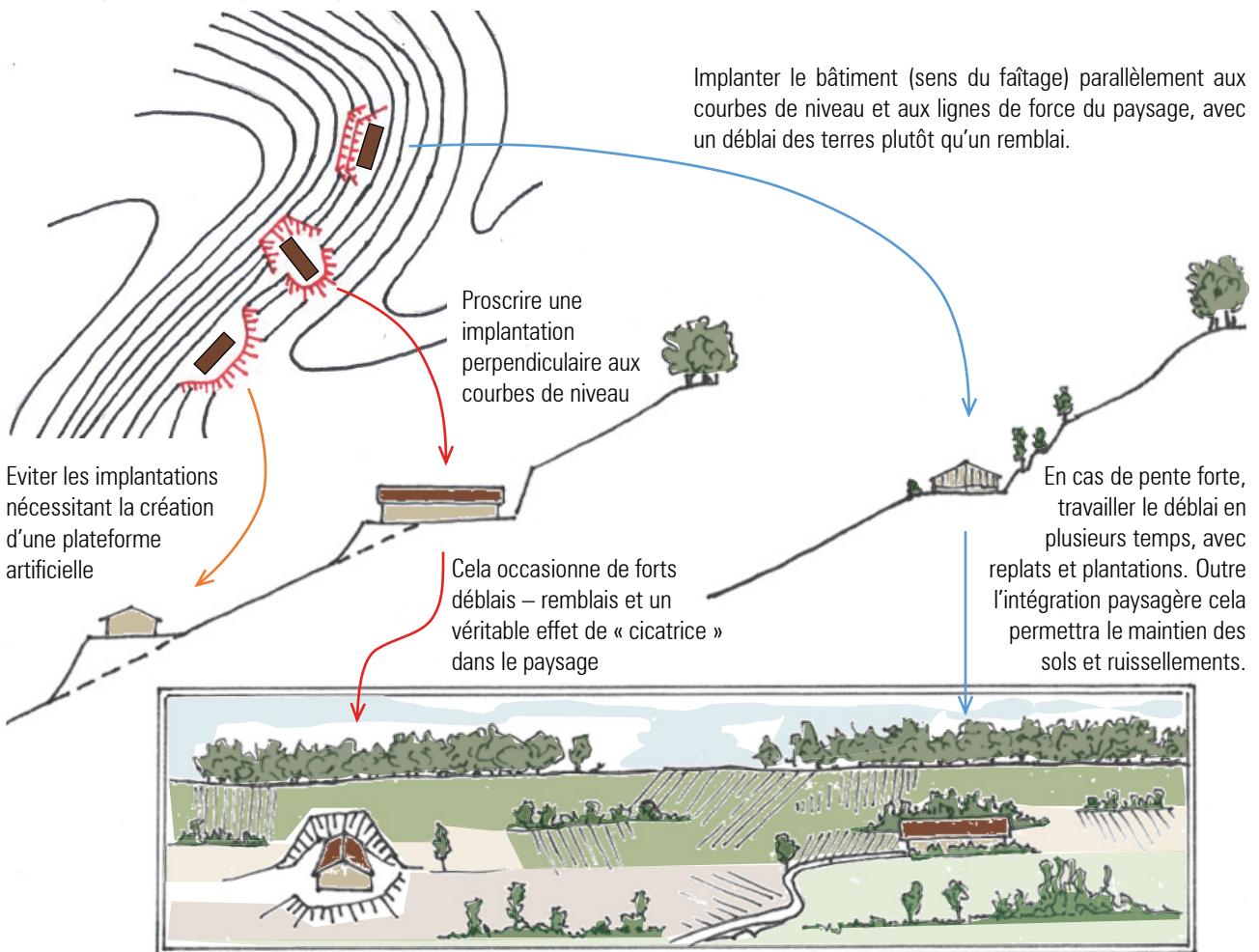
Le relief, facteur majeur de l'intégration du bâti agricole

Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), la **problématique du relief peut facilement être évitée** en restant dans les parties creuses ou en pied de côte. Eviter les lignes de crête, rebords de plateaux, flancs de coteaux, sommets de collines.



En tout état de cause, la réussite de **l'intégration dépendra de l'exposition du site et du bâtiment**. Cette exposition est d'autant plus importante qu'on se trouve en pente ou en sommet, sur des sols nus, à proximité d'une voie passante, en entrée de village ou dans le champ d'un point de vue remarquable. Il est recommandé de **modifier le relief le moins possible, de préférer les déblais et d'éviter les remblais**. Ainsi, il faudra prendre appui sur la pente pour y inscrire le bâtiment, par exemple en étagéant la construction ou en s'implantant parallèlement aux courbes de niveau. Limiter la hauteur atténue également l'impact visuel.

Si une implantation en pente ne peut être évitée :



Les dimensions idéales pour un bâtiment bien intégré

Le volume important des bâtiments agricoles constitue souvent le premier facteur impactant en terme d'intégration dans le paysage. Les dimensions dépendent de l'activité associée et de ses fonctions (stockage d'engins, de matières...). Il convient de **privilégier des volumes simples** pour favoriser l'intégration du bâti. Concernant les proportions, il vaut mieux :

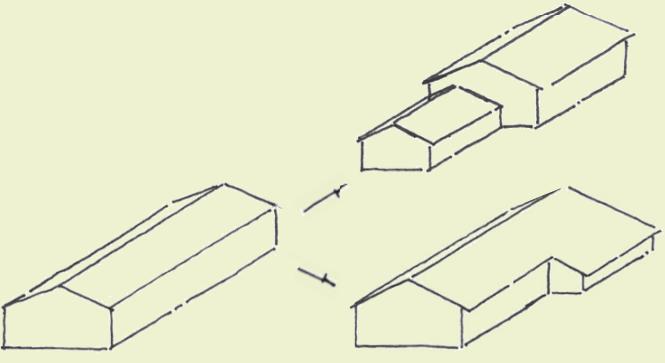
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec un faitage dans le sens de la longueur et si possible une pente d'au moins 20 degrés et un léger débord en façade.

Décomposer un volume pour le rendre moins « massif »

Exemple extérieur (54) : Le bâtiment est décomposé (décrochement en toiture, volume annexe latéral...) pour diminuer l'impression massive ou linéaire.



Photo : GIPÉBLOR



Lorsqu'un volume bâti important est nécessaire, la **décomposition du volume peut se faire « visuellement »** grâce à des végétaux venant rompre le caractère linéaire de la construction. Une teinte moyenne à foncée est aussi un atout pour rendre les gros volumes plus discrets (cf page 3).



S'adapter au contexte

- Le traitement avec une couleur unique sombre et mate peut être envisagé notamment dans le cas d'un gros volume avec toiture à faible pente (<15°)
- Dans le cas d'une pente de toit plus prononcée (20° et plus), il est préférable de s'inspirer des teintes du bâti agricole traditionnel : opter alors pour une teinte de type terre cuite.

Principe à retenir

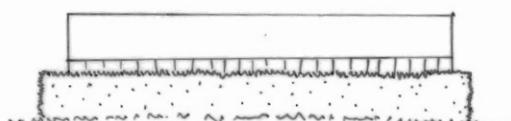
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

Fausses bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

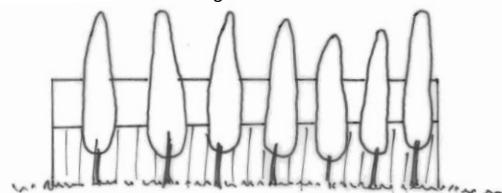
Fausse bonne idée :

Chercher à cacher un bâtiment
 (haie taillée rectiligne d'une seule
 espèce)

Bâtiment souligné ☹



Bâtiment signalé ☹



Fausse bonne idée :

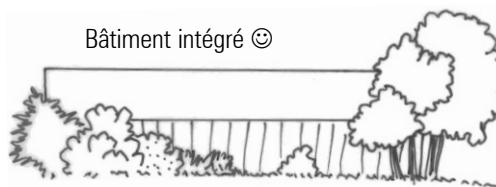
Utiliser du vert en référence au paysage agricole pour la couleur du bâtiment.
 Utiliser plusieurs couleurs pour rompre la monotonie



Vraie bonne pratique :

Mettre en valeur l'exploitation par des essences locales variées (haie vive de végétaux de tous développements)

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺



Dessin : CAUE Rhône

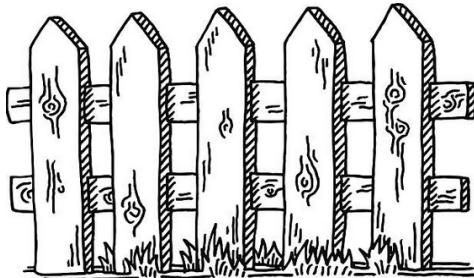
Vraie bonne pratique :

Choisir une teinte sombre ou préférer le bois et marquer le soubassement. Utiliser une teinte unique pour les bardages et éviter l'effet de bariolage



Réalisation : Pierre de Laage, Guillaume Patris – Illustrations : Guillaume Patris

La clôture et le jardin



Bien qu'elle semble anodine et relever de logiques individuelles, la question des clôtures et des espaces non bâtis est première. Le traitement de ces limites de propriétés, en bordure du domaine public comme aux franges des terres agricoles et naturelles, définit en effet la qualité de nos rues, de nos places, de nos paysages, du « vivre ensemble »... de notre cadre de vie et de son écologie.

Cette fiche-outil vise d'une part à mieux comprendre ce qui fonde la particularité des terroirs qui composent les territoires de l'Aube, et d'autre part à mettre en avant quelques conseils et bonnes pratiques pour l'aménagement des clôtures et des espaces libres, afin que ceux-ci continuent à contribuer à l'attrait de nos communes et à la qualité de l'environnement de chacun et de tous.

L'enjeu que constitue le traitement des abords des constructions existantes comme futures nécessite de l'observation, une prise de recul... et souvent de la simplicité. C'est ce qu'illustre cette fiche-outil à travers :

- p.2** **Les particularités des territoires de l'Aube** : Nos villes et villages sont héritiers de spécificités qui forgent leurs identités et apportent des réponses à des préoccupations toujours actuelles comme maintenir la biodiversité ou prendre en compte divers risques et nuisances. Il s'agit de savoir les lire pour préserver l'originalité et la qualité d'un cadre de vie et ne pas ignorer des solutions qui sont sous nos yeux.
- p.4** **La clôture**, par sa situation en limite de l'espace public, répond à un double impératif de délimitation ou sécurisation de la propriété mais aussi de qualité et d'harmonie de l'espace commun.
- p.6** **Les jardins et vergers** ou plus généralement l'aménagement des abords des constructions recouvrent à la fois un enjeu personnel, afin de profiter au mieux de son terrain, et un enjeu collectif afin de maintenir ce qui fait l'agrément d'un village, d'un bourg ou d'une ville.

La clôture et le droit

En principe, les clôtures ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable. Cependant, les clôtures non-agricoles doivent faire l'objet d'une **demande de Déclaration Préalable** (DP) dans les abords des monuments historiques, dans les sites patrimoniaux remarquables (ZPPAUP, AVAP...) ou dans les sites classés ou inscrits. C'est aussi le cas au sein des espaces identifiés au titre de la loi paysage dans un PLU et dans les communes qui ont délibéré dans ce sens (cas de nombreuses communes dotées de PLU).

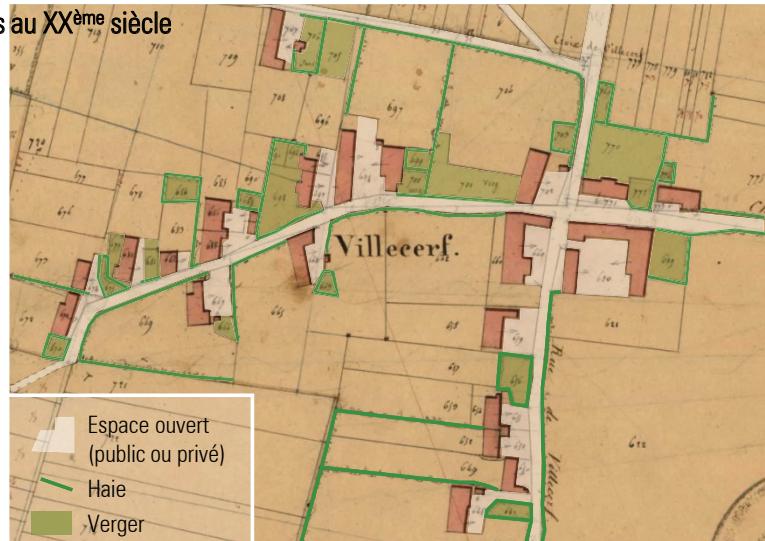
En tout état de cause, DP ou non, la **clôture devra respecter la réglementation en vigueur** et notamment les prescriptions du PLU si elles existent. Aussi la clôture ne devra pas empiéter sur le voisin ou l'espace public, respecter les éventuels plans d'alignements, emplacements réservés, règlements de lotissements ou Plans de Prévention du Risque d'Inondation (les clôtures pleines étant généralement proscrites en zone inondable).

Il est donc **nécessaire de se renseigner en mairie** pour connaître la réglementation en vigueur dans la commune.

Les particularités des territoires de l'Aube : La clôture et le rapport à la rue



Un village champenois au XX^{ème} siècle



En Champagne Humide comme Crayeuse et dans le Pays d'Othe, les villages se distinguent par un tissu bâti aéré fait de longues maisons dites longères entre lesquelles s'intercalent cours, jardins et vergers. À l'avant des longères, la cour est traditionnellement un espace de travail pour les fermes ou d'accueil pour les artisans et commerces. Elle constitue un **espace semi-privé, semi-public largement ouvert sur la rue**. Ce lieu d'échange est peu ou pas clôturé. Les jardins et vergers quant à eux reçoivent une clôture des plus simples faite de haies et/ou de barrières composées de lames ou piquets de bois verticaux. Il en résulte des villages ouverts et pittoresques où le bâti se mêle à la verdure.

Le mur est rare voire exceptionnel en Champagne. Ici le matériau d'œuvre et la pierre dure manquent. Ainsi ne voit-on que de rares murs en craie ou mélange de pierres et carreaux de terre crue enduits alliés à de la brique pour apporter de la solidité. Ces « clos » sont réservés aux constructions les plus prestigieuses, nobles demeures, châteaux, monastères... Ils marquaient d'ailleurs les esprits et on observe encore divers lieux portant le nom de « clos ... ».

Au XIX^{ème}, s'inspirant du modèle bourgeois, certaines fermes clôturent leur cour par de **petits murets en brique et pierre surmontés d'une grille en fer forgé** (quelquefois par un mur) et surtout par un portail parfois monumental. Traitées dans le prolongement des constructions et entre deux façades à l'alignement, leur linéaire est souvent **restreint**.

Dans le Barrois, la situation varie. Les espaces de travail ouverts à l'avant des constructions restent fréquents. Cependant ici la pierre d'œuvre est présente et permet la construction de murs, particulièrement dans les grandes vallées du Barrois viticole, dans les parties centrales et denses des bourgs. Le mur s'inscrit **dans la continuité directe de la construction comme un prolongement**.

Il est fait de pierre calcaire locale à joints laissés vifs ou largement beurrés quand il n'est pas enduit comme la maison et couronné de pierre de taille, de dalles équarries ou d'un chaperon de tuile ou de laves calcaires.



De ce passé, des villages champenois ont conservé un aspect ouvert, accueillant, aéré et verdoyant.



Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

Les particularités des territoires de l'Aube : Jardins et vergers, écrins de nos villes et villages

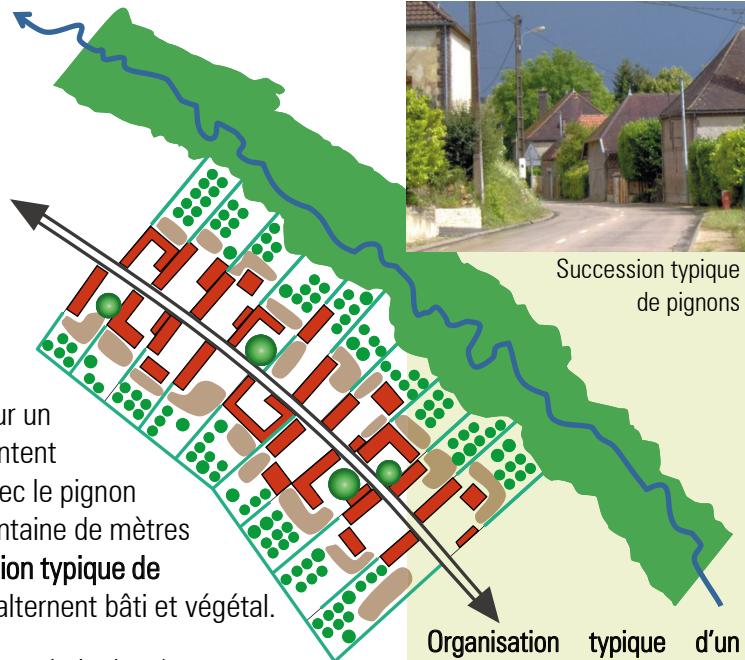
Comme illustré ici, le village champenois possède une organisation particulière. Il s'implante généralement en creux de relief pour bénéficier de la présence des rivières et se protéger du vent qui balaye la plaine.

Les longères, quant à elles, cherchent la proximité de la rue et orientent leurs façades vers le sud-est pour profiter du soleil du matin et tourner le dos au vent dominant.

Les vallées étant principalement organisées sur un axe nord-ouest / sud-est, les longères s'implantent généralement perpendiculairement à la rue avec le pignon à l'alignement et sur une profondeur d'une trentaine de mètres par rapport à la voie. Il en résulte **une succession typique de pignons et de cours ou jardins** et des rues où alternent bâti et végétal.

Dans la cour à l'avant des longères, on plantait un bel arbre (noyer, marronnier...) marquant une naissance ou un mariage. A l'arrière et proche de la maison, sur la parcelle toute en longueur, prenaient place les jardins potagers nécessitant un travail fréquent. Plus au fond du terrain on plantait le verger pour les fruits et l'eau de vie. Il en découle un village qui, à partir de la rue, s'organise en « bandes » successives de constructions, de jardins puis de vergers à la suite desquelles on trouve les bois ou terres agricoles. En conséquence **les espaces des jardins et vergers forment une véritable continuité** qui entoure les villages comme une couronne et crée un **espace tampon** avec la plaine. En matière de paysage, cette couronne agit comme un **écrin de verdure** et habille les villages dont seuls émergent les toits de terre cuite et le clocher. Elle est particulièrement remarquable au printemps quand elle se pare de fleurs blanches.

Ces caractéristiques originales sont un élément fort de l'identité, de l'agrément et de la qualité des villages. Elles tendent aujourd'hui à disparaître face à une tendance marquée à remplacer les haies par de hauts murs et à lotir les fonds de parcelles et leurs vergers.



Succession typique de pignons

Organisation typique d'un village de Champagne

- Rivière, ses boisements (ripiphyte) et prairies
- Un bâti longiligne (longère) et orienté au sud, sud-est
- Arbre remarquable
- Haie basse
- Potager, cultures vivrières
- Verger



Un village Barrois niché dans le relief et les vergers



Un terroir, deux ambiances



La clôture : Comment choisir

Le grillage : Noyé dans une charmille, torsadé, « à mouton »...



La barrière de bois : ajourée à lames, à 2 lices,... les ganivelles

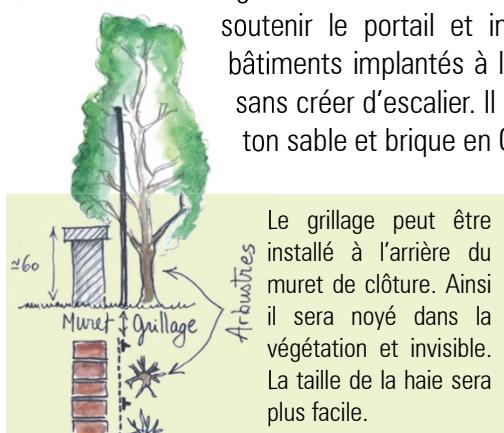


Comme tout projet, une clôture nécessite d'abord d'observer le contexte dans lequel on s'inscrit. S'il existe déjà une clôture ancienne : haie champêtre, mur de pierre sèche..., il convient de la **conserver ou la remettre en état** dans ses dispositions d'origine. En effet une clôture de cette qualité serait aujourd'hui trop longue ou onéreuse à réaliser.

Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

Comme nous l'avons vu, **la simplicité et le végétal** jouent une place importante en Champagne. C'est pourquoi il est souhaitable de s'inspirer de l'existant (illustrations ci-dessus). Un simple **grillage** vert foncé noyé dans une haie végétale est une solution facile, peu chère et qui convient à tous les environnements. Dans un contexte à caractère rural la **barrière de bois** est également très adaptée. Elle pourra se composer de lames de bois verticales espacées, d'une ou deux lices horizontales ou de ganivelles que l'on trouve dans le commerce et qui retrouvent le pittoresque des clôtures anciennes. Enfin, la **grille** doit rester simple et se composer de barreaux métalliques verticaux. Des extrémités pointues peuvent être gage de sécurité. Sur mur-bahut elle dénote un caractère plus urbain, plus adapté aux espaces déjà bâtis. Dans tous les cas, la grille doit être peinte dans une couleur unique (gamme des verts ou rouges sombres, noirs, gris, gris-bleutés, gris verts).

Si généralement le mur doit être évité, il peut être imaginable sur des linéaires restreints (pour soutenir le portail et intégrer les boîtes aux lettres et éléments techniques), ou entre bâtiments implantés à l'alignement en milieu urbain. Un mur ou muret doit suivre la pente sans créer d'escalier. Il doit faire appel aux matériaux et teintes locaux : maçonnerie enduite ton sable et brique en Champagne, pierre calcaire locale dans le Barrois.



Pensez-y !
 Si vous disposez de peu de place, plutôt qu'un mur, optez pour une clôture en lierre. Celui-ci peut être associé à d'autres grimpantes sur un grillage rigide. Compact, occultant en toute saison, facile d'entretien, il fera aussi le plaisir des abeilles et oiseaux



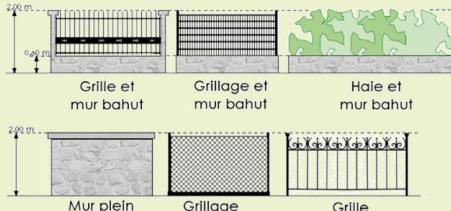
La clôture : Assurer l'harmonie

Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espaces publics et du « vivre ensemble », de nombreuses communes ont cherché à élaborer des règles de nature à **maintenir une certaine harmonie**. Ces règles peuvent être adaptées aux divers secteurs de la commune selon leurs caractéristiques et les enjeux paysagers, afin d'éviter que les espaces périphériques revêtent un caractère plus urbain que le centre même du village ou du bourg. Ainsi la simplicité et le végétal sont encouragés dans les espaces les plus au contact de la nature ou les plus exposés dans le paysage (comme c'est souvent le cas des zones à urbaniser).

Maintenir l'harmonie des clôtures et la qualité des paysages urbains : l'exemple du PLU de Troyes

Le PLU de Troyes comporte (dans son règlement) des « Règles et définitions communes à toutes les zones » :

- *Types de clôture autorisés suivant implantation et zone :*



- *Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : la tôle, le plastique, les plaques de béton, les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect.*
- *Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques...), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture. .../...*
- *Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainages, harpages, sculptures...)..../...*

En outre, chaque zone comporte son règlement dont voici le plus répandu :

- *Les clôtures en façade de rue prendront la forme soit :*
 - *d'une grille (avec ou sans mur bahut),*
 - *d'un mur bahut et d'une haie,*
 - *d'un grillage (avec ou sans mur bahut).*
- *Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 m.*
- *Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.*
- *Lorsque la voie, le long de laquelle doit être implantée la clôture, présente un trafic important, la clôture pourra prendre la forme d'un mur plein. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.*
- *Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...*
- *Seule une partie de mur plein destinée à encadrer les boîtier techniques et boîtes aux lettres est autorisée.*

Dans les zones les plus urbaines de la ville, les murs sont autorisés jusqu'à 50% du linéaire sur rue de la parcelle.

2009

Encadrée de hauts murs, l'entrée du village a perdu tout charme



L'exemple du PLU d'une commune rurale de Champagne

On trouve, dans le règlement de communes très rurales, un même principe d'éléments locaux parmi lesquels « piocher » librement afin de composer sa clôture. Cela assure une harmonie sans pour autant aboutir à une uniformité et évite la fermeture des villages. Exemple : *Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :*

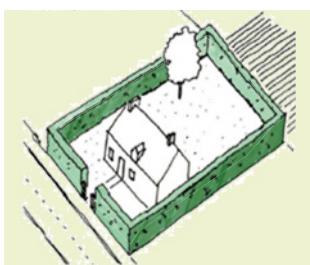
- *Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit ton sable ou ocre d'une hauteur maximum de 0,60 m,*
- *Un grillage simple sur potelets minces,*
- *Une grille métallique à barreaudage vertical,*
- *Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1,20 m,*
- *Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),*
- *Une haie végétale.*
- *La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.*

Pour maintenir la qualité des entrées du village, il est demandé :
« Lorsque la limite de propriété est située en limite d'une zone agricole ou naturelle, sa clôture sera simple et constituée d'une haie végétale doublée ou non de grille ou grillage ».

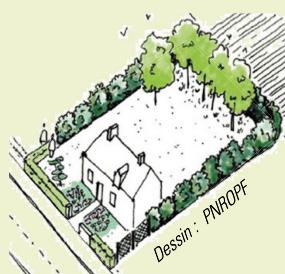
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès compliqués pour la voiture limitera les frais et l'imperméabilisation. La gestion de l'eau est l'affaire de tous et peut éviter de mauvaises surprises, ainsi il faut privilégier espaces engazonnés et revêtements perméables pour les accès et terrasses. S'implanter en harmonie avec le recul des constructions traditionnelles permet de **ménager un vrai jardin** à l'arrière de la maison et de pouvoir réaliser quelques plantations.

Comme illustré ci-dessous, votre village ou votre ville possède une organisation, une écologie, un paysage. Il est important de limiter les abattages d'arbres sains et de venir, par son jardin et ses plantations, **renforcer les écrins de jardins et vergers ainsi que les coeurs d'ilots verts** dans les tissus bâtis plus constitués. Au-delà de la qualité du cadre de vie offert, ces ensembles constituent des continuités écologiques et parfois des réserves pour une petite faune (notamment les oiseaux). Ils jouent un rôle dans l'infiltration de l'eau et la lutte contre le réchauffement en maintenant la fraîcheur et évitant le phénomène d'ilots de chaleur. Une haie et un fond de jardin planté créent aussi un espace tampon avec l'espace agricole et protègent de diverses nuisances (poussières, traitements...). En ville comme ailleurs, les murs et les trottoirs goudronnés se renvoient la chaleur et créent un effet four alors qu'une haie garde la fraîcheur, filtre les particules et fixe les polluants.

Pour vos haies et plantations, les essences locales sont les mieux adaptées à nos terroirs. Des listes ou guides comme celui du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pourront vous guider dans vos choix.



Une haie d'une seule espèce exotique comme le thuya offre une faible biodiversité et appauvrit le sol.



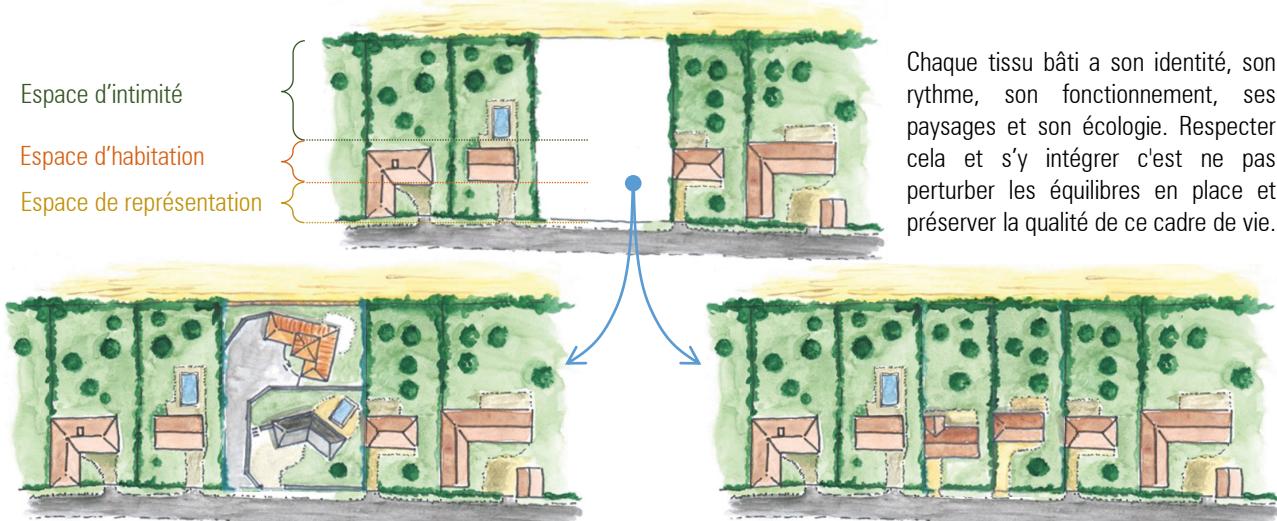
Une haie d'essences locales ou adaptables apporte plus de diversité et peut remplir des fonctions diverses : valoriser la maison, briser le vent, fleurir le jardin, donner des fruits, garder la fraîcheur, héberger les oiseaux....

S'intégrer à la trame paysagère et écologique en place

- Construction neuve (forme, teintes et implantation en harmonie)
- S'inscrire dans la continuité des jardins, vergers et boisements
- Haie taillée
- Haie champêtre
- Arbre fruitier ou ornemental

L'arbre et le droit

Les arbres ou arbustes dont la hauteur est (ou sera) supérieure à 2 m doivent être plantés à au moins 2 m de la limite de propriété. En dessous de 2 m, le recul minimum est de 0,5 m (article 671 du Code Civil). La distance se mesure au milieu du tronc.
 Pour un arbre ayant dépassé les 2 m depuis plus de 30 ans... il y a prescription trentenaire.



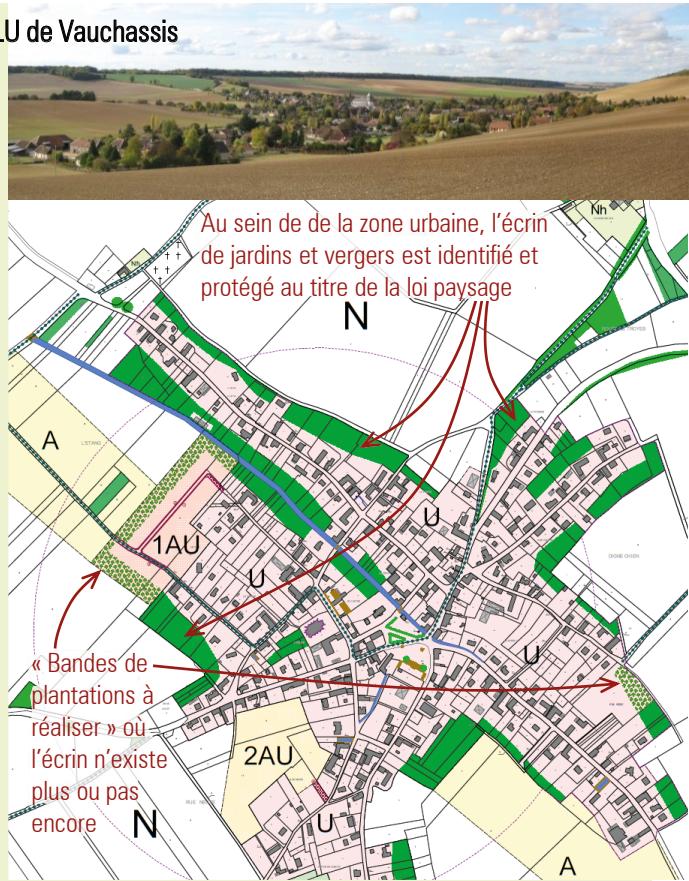
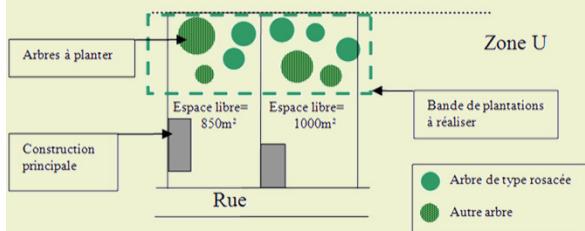
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrins autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

Ces espaces sont garants **d'une qualité du cadre de vie, de l'environnement, des paysages et d'une bonne coexistence notamment avec l'activité agricole**. Conscientes de cela et face au jeu des découpages foncières mettant à mal ces espaces, diverses collectivités ont mis en place des outils permettant de maintenir, conforter, voire développer ces ensembles verts remarquables. Cette approche est toujours basée sur une **analyse fine** de l'organisation du bâti, des qualités des espaces non bâties ainsi que des développements passés et souhaitables.

Maintenir l'écrin de verdure du village : l'exemple du PLU de Vauchassis

Au sein de l'enveloppe urbaine (U) la commune a identifié tout un ensemble cohérent de jardins, parcs et vergers. Ici les possibilités de construire existent mais sont limitées aux extensions, annexes, piscines... des constructions existantes.

Dans les espaces voués à être bâties (AU), sur les pourtours, ont été identifiées des « Bandes de plantations à réaliser ». Les futures maisons (constructions principales) devront s'implanter à l'avant de ces bandes alors que règlement et OAP demandent que : *Au sein de la bande identifiée comme « Bande de plantations à réaliser », sur chaque fond de parcelle ou de jardin devront être plantés des arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un individu par tranche de 200 m² d'espace libre. Au moins la moitié de ces arbres à planter devra être de type rosacée (famille des fruitiers, arbres à fleurissement printanier) (voir schéma ci-dessous). La conception du parcellaire (profondeur des lots) devra favoriser ces plantations.*



Fausses bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

Derrière un haut mur je serai bien protégé. Avec des fenêtres et des morceaux de fausse pierre collés dans l'enduit, le mur sera plus joli !



Un mur est rapide à franchir. Une fois passé, un voleur est à l'abri des regards ☺

Vraie bonne pratique :

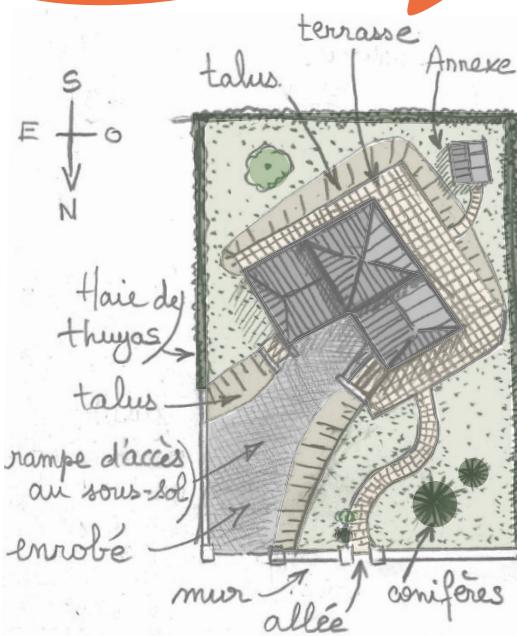
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



Une grille est souvent difficile à franchir surtout à la vue de tous ☺

Fausse bonne idée :

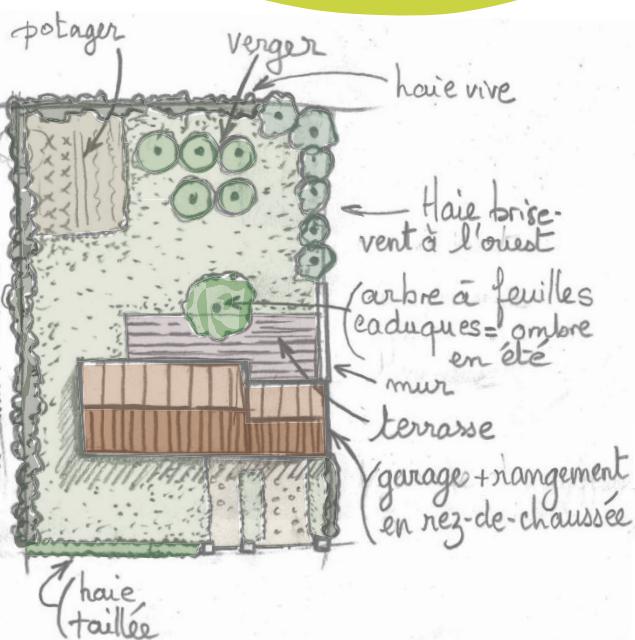
J'implante la maison que j'ai choisie sur catalogue au milieu de ma parcelle car toutes les façades ont des fenêtres. Et puis ça me permet d'aménager la rampe d'accès au sous-sol !



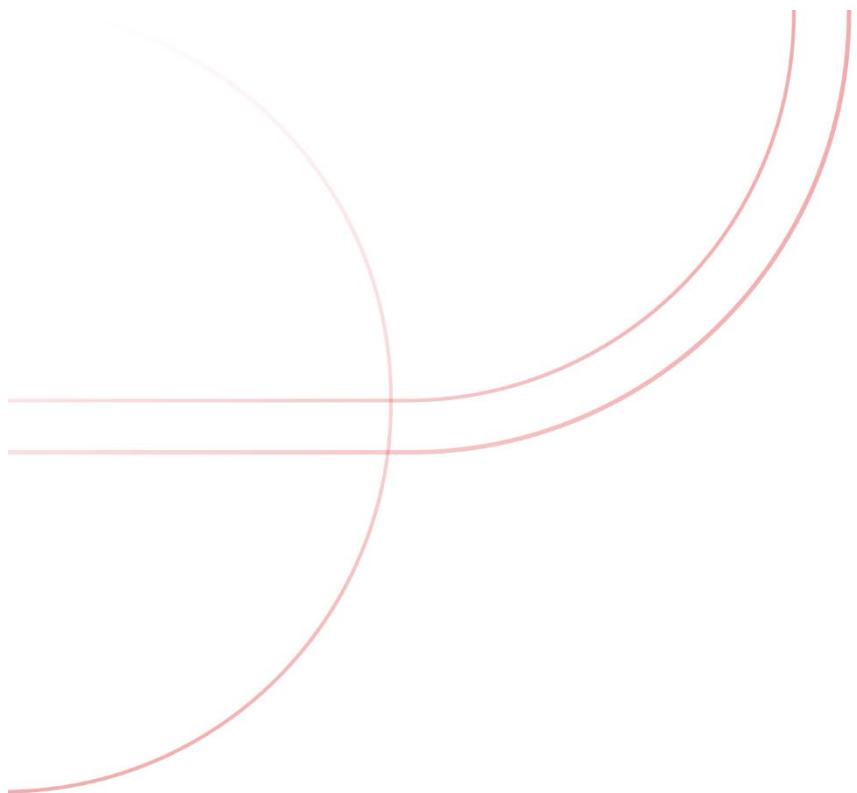
Un jardin morcelé est peu praticable et difficile à entretenir surtout si la tondeuse est au sous-sol. Sur la terrasse surélevée je reste exposé au soleil et aux regards malgré le mur de clôture ☺

Vraie bonne pratique :

J'adapte ma maison à mon terrain et à l'environnement. J'ai accolé mon garage et le local de rangement à la maison, ça lui donne un petit air de longère !



Devant je vois ce qui se passe dans ma rue et profite du paysage. A l'arrière je dispose d'un vaste espace intime, frais en été et accessible pour manger, laisser jouer les enfants et récolter quelques fruits et légumes ☺



www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com