

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
MUSSY-SUR-SEINE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du : 02/03/2026
approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme



Cachet de la Commune et
signature du Maire :

Prescription de la révision du PLU le 23 Octobre 2023
PLU approuvé le 16 Octobre 2008

Dossier du PLU réalisé par :



Perspectives

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 UC	19
Zone UY	28
Zone UE	36
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
Zone 1AU	41
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
Zone A	49
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	56
Zone N	56
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER ARTICLES L.113-1 A 4	64
TITRE VII - ARTICLE L151-19 CU – ELEMENTS DE PATRIMOINE	66
TITRE VIII – ARTICLE L151-38 CU – CHEMINS PROTEGES	72
TITRE IX – EMBLEMENTS RESERVES	74
TITRE X - ANNEXES FICHES OUTILS DU SCOT	76
- L'intégration bâti agricole-et viticole dans le paysage	
- La clôture et le jardin	



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 :

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 :

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

Ainsi, l'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable à l'exception de l'édification 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.

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 règlementés 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.

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° 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).

I) Loi sur l'eau

Tout projet d'une superficie supérieure de 1 000 m² est soumis à la loi sur l'eau

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 réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

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

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

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 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. Elle correspond au tissu urbain le plus ancien de la commune.

La zone UC est une zone destinée principalement à l'habitat dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.

La zone UE est une zone destinée à l'accueil d'équipements publics d'intérêt collectif et sportifs.

La zone UY est une zone d'activités elle comprend un secteur **UYa** voué à l'accueil d'activités économiques à caractère artisanal et agricole.

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

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à permettre, à court terme, la réalisation d'opérations d'aménagement dans les conditions fixées par le règlement (opérations s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'ensemble de la zone, modalités de participation des constructeurs au financement des équipements, seuil minimum pour une opération, etc...).

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 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.

Elle comprend un **secteur Av** correspondant aux vignes classées en AOC Champagne et Coteaux Champenois.

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 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 Nb** lié à la protection du château et de ses abords.
- **Des secteurs Nt1 et Nt2** à vocation d'hébergement touristique.
- **Un secteur Nh** correspondant à de l'habitat diffus.
- **Un secteur Nv** correspondant aux parcelles plantées en vigne en 1927.

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 préserver.

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 notion de **construction** recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
- 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 **construction** est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- L'**extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celles-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- 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

Source : DOO – SCoT des
Territoires de l'Aube

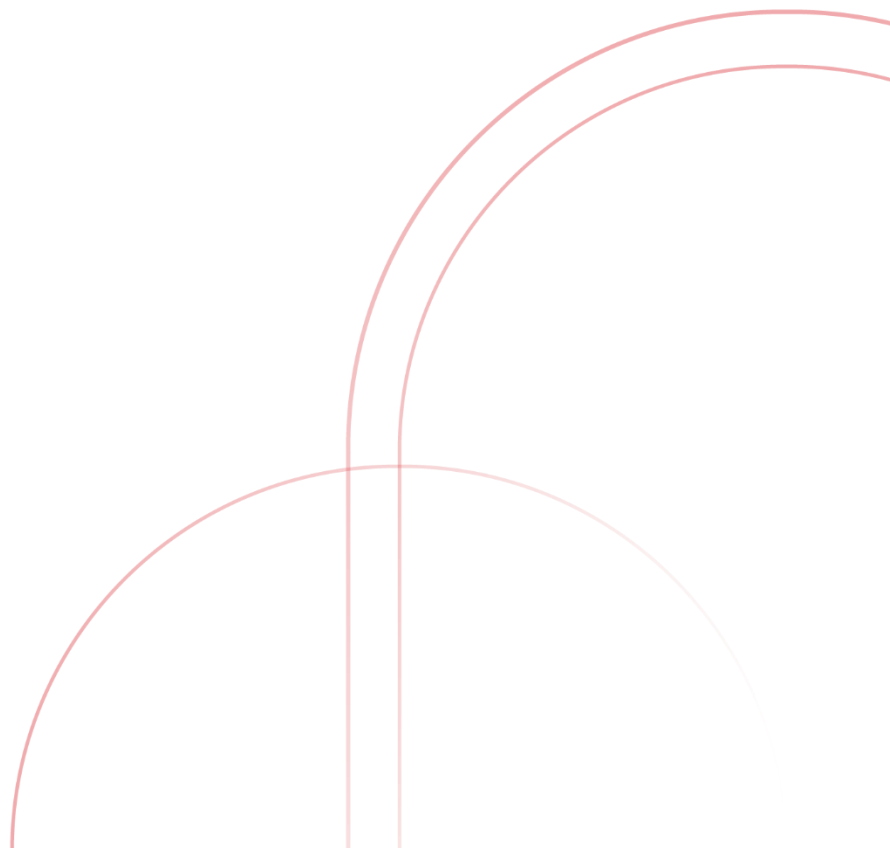
Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
• 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	• 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...)	



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.

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

La zone UA correspond à l'espace de centralité défini selon les orientations et objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube pouvant accueillir des commerces au sens du SCoT (définition p.10).

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

Une partie de la zone est exposée aux risques d'inondations du fleuve Seine. Des prescriptions particulières pourront y être émises au titre du Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral n°07-0331 du 22 janvier 2007.

La zone UA est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le plan 3D.

Des « jardins et vergers » sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, ils figurent sur les plans 3B et 3C.

Une partie de la zone comprend des éléments de patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le règlement graphique 3D.

Des voies et chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L.151-18 CU, tels que figurés sur les plans 3B et 3C.

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)

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - D'exploitations forestières,
 - D'entrepôt,
 - De bureau,
 - De centre de congrès et d'exposition,
 - De cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.
- Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.
- Sont par ailleurs, interdits :
 - Les antennes relais de téléphonie mobile
 - Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- Dans la zone inondable telle quelle est identifiée sur le plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le PPRI.



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

- Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - D'exploitation agricole sous réserve :
 - De l'absence de création de surface bâtie nouvelle,
 - Du respect des prescriptions patrimoniales et architecturales,
 - De la comptabilité avec le caractère résidentiel de la zone.
 - D'habitation,
 - De commerce au sens du SCoT (voir article 5 « définitions » des dispositions générales),
 - D'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - D'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - L'extension ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1, si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements ou dépôts.
 - La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que les extensions des ICPE existantes, sont autorisées dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.
 - L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, 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.
- Dans les espaces « jardins et vergers » 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)

- La hauteur des constructions ne pourra excéder un maximum de dix mètres, soit trois niveaux y compris le rez-de-chaussée à l'égout principal du toit.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, clocheton, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.



- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.
 - Aux aménagements et extensions des constructions existantes d'une hauteur supérieure aux limites énoncées, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci.
 - A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit.

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

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit à l'alignement de la voie,
 - soit en respectant un recul. Cependant les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à l'habitation voisine la plus reculée.
- Les constructions peuvent être implantées avec un recul supérieur aux dispositions précédentes si la continuité de l'aspect de la rue est assurée par un mur plein ou un mur bahut avec appareillage.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- De même, au niveau des carrefours, et quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé au vu des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur d'intersections.
- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, débords de toiture...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- L'implantation des clôtures pourra être adaptée afin de faciliter la sortie des véhicules.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Les annexes peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

- Deux constructions d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux annexes et dépendances telles que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre.
 - Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- Dans les espaces « jardins et vergers » 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 les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.
- Dans la zone inondable telle quelle est identifiée sur le plan de zonage, les constructions ou extensions devront respecter les emprises au sol maximales fixées par le PPRI.

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

Dispositions générales :

- La démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, au titre de l'art R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 CU et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements (article R.421-28 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19 CU, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à permis de démolir.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région, ou bien étrangère au caractère du centre-ville ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les fiches techniques du SCoT en annexe.



Forme

- Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre et doivent s'harmoniser avec les volumes anciens voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Les toitures seront à deux pans et exceptionnellement à 4 pans pour des motifs architecturaux et d'insertion aux constructions avoisinantes.
- La pente des couvertures devra être celle des constructions anciennes environnantes.
- Les annexes et dépendances d'habitations (remises, abris de jardin, garages, vérandas...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.
- Si les annexes sont accolées aux habitations, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.
- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
Toutefois, une adaptation pourra être accordée lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, auquel cas, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante et au voisinage.
- Si les annexes sont accolées aux habitations, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.

Matériaux et couleurs :

- Les chalets de bois sont interdits
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes de la zone.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux de couverture seront de ton tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. La réhabilitation à l'identique est autorisée.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, ...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre-ville. Tout faux décor peint ou dessiné est interdit.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.



Clôtures

- Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, la préservation des murs de clôture en pierre existants sera recherchée. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect originel.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé sont interdits. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 m. Cette hauteur peut être diminuée dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 m. Cette hauteur peut être diminuée dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements d'infrastructure tels que château d'eau, transformateur, ... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature, et tons des matériaux utilisés).

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)**

- Dans les espaces « jardins et vergers », il faudra maintenir une couverture perméable sur au minimum 70% de l'espace identifié.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

- Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur âge et de leur peuplement
- Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU 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 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 équivalent dans la continuité de la haie.
- L'utilisation d'essences locales et assimilables est à privilégier
- Cependant, les plantations pourront ne pas être imposées dans le cas où elles seraient incompatibles avec le PPRI



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

- 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.

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)**

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Les voies en impasse à créer ne peuvent avoir une longueur supérieure à 60 mètres et doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de faire demi-tour.
- 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.
- Tout nouvel accès peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions ou installations ne nécessitant pas de desserte par la voirie.
 - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé par le PLU.

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

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. En opération d'aménagement, tous les réseaux propres à l'opération doivent se raccorder au réseau public.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.

Assainissement

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé.
- Les effluents d'origine agricole, industrielle ou artisanale doivent subir un traitement selon les normes en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau collectif.

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

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UC



La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population.

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

Une partie de la zone est exposée aux risques d'inondations du fleuve Seine. Des prescriptions particulières pourront y être émises au titre du Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral n°07-0331 du 22 janvier 2007.

La zone UC est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le plan 3D.

Des « jardins et vergers » sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, ils figurent sur les plans 3B et 3C.

Une partie de la zone comprend des éléments de patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le règlement graphique 3D.

Des voies et chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L.151-18 CU, tels que figurés sur les plans 3B et 3C.

Une partie de cette zone est impactée par un périmètre sanitaire lié à un élevage, ce périmètre est reporté à titre indicatif au règlement graphique 3D.

- 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)

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - D'exploitations agricoles et forestières.
 - D'activités de secteurs tertiaires ou secondaires excepté l'industrie si celle-ci n'engendre pas des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - D'autres hébergements touristiques.
 - De lieux de culte.
 - De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (voir article 5 « définitions » des dispositions générales)
- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.
- Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.
- Sont par ailleurs, interdits :
 - Les antennes relais de téléphonie mobile
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- De plus, dans la zone inondable telle quelle est identifiée sur le plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le PPRI.



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

Dispositions générales

- Une partie de la zone présente des risques d'inondation.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans le périmètre du site patrimonial remarquable.
- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Par ailleurs certains projets d'aménagement peuvent être localisés sur des sites ayant fait l'objet d'une ou plusieurs intervention(s). Ils devront néanmoins être transmis au Service régional de l'archéologie pour instruction.
- La démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, au titre de l'art R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements (article R.421-28 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à permis de démolir.
- Sont autorisés sous condition les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - D'habitation,
 - L'extension des commerces existants à hauteur de 10% d'emprise au sol et les activités de vente directe.
 - D'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte,
 - D'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - L'extension ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article, si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements ou dépôts.
 - La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que les extensions des ICPE existantes, sont autorisées dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.
 - L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Dans les espaces «jardins et vergers» tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les extensions, annexes, abris de jardins et piscines.
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, 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.



**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)**

- Les constructions à usage d'habitations, de bureaux, de commerces sont limitées à un étage sur rez-de-chaussée et à six mètres à l'égout du toit, les combles aménageables n'étant pas pris en compte.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, clocheton, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- Les constructions à usage industriel, artisanal ou agricole ne doivent pas dépasser 7 m de hauteur à l'égout du toit, mesure à laquelle s'ajoute la hauteur des toitures et des éléments reconnus indispensables comme cheminées, pointes de pignons, ...

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes d'une hauteur supérieure aux limites énoncées, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : gendarmerie et habitations liées à l'activité du site, ...)

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

- Les constructions seront implantées à :
 - au moins trois mètres de l'alignement des voies, pour l'habitat collectif ou pour les constructions d'habitation dans le cadre d'un permis groupé,
 - au moins cinq mètres de l'alignement des voies,
 - au moins dix mètres de l'emprise des chemins de fer,
 - en limite de la voie et emprise publique dans le cas de constructions annexes (ex : garage), l'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Au niveau des carrefours, et quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé au vu des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur d'intersections.
- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
 - aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
 - aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation...) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



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

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum.
- L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes et dépendances.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Deux constructions d'habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport à la règle énoncée ci-dessus ou pour donner une forme volumétrique régulière.
 - aux annexes et dépendances telles que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre,
 - aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre

I-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.
- Dans les espaces « jardins et vergers » 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 la zone inondable telle quelle est identifiée sur le plan de zonage, les constructions ou extensions devront respecter les emprises au sol maximales fixées par le PPRI.

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

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Tous travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 CU et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements (article R.421-28 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19 CU, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à permis de démolir.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.



- Toute architecture très différente de celle de la région, ou bien étrangère au caractère du centre-ville ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les fiches techniques du SCoT en annexe.

Forme :

- Les toitures seront à deux pans ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être celle des constructions anciennes environnantes
- Les annexes et dépendances d'habitations (remises, abris de jardin, garages, vérandas...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.
- Si les annexes sont accolées aux habitations, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.
- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction.
Toutefois, une adaptation pourra être accordée lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, auquel cas, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur,
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante et au voisinage.

Matériaux et couleurs :

- Les chalets de bois sont interdits
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit.
- Les matériaux de couverture seront de ton tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, ...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits

Clôtures

- Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques et sur les limites séparatives des parcelles, les clôtures sont constituées de haies vives doublées ou non de grillage ou les clôtures en bois, reposant ou non sur un mur-bahut de faible hauteur (0,60 m au maximum).
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé sont interdits. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 m. Cette hauteur peut être diminuée dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.



Equipements d'intérêt général :

- Les équipements d'infrastructure, ... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature, et tons des matériaux utilisés).

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)**

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
- Dans les espaces identifiés en tant que « jardins et vergers », il faudra maintenir une couverture perméable sur au minimum 70% de l'espace identifié.

II-3-b- Aménagement paysager

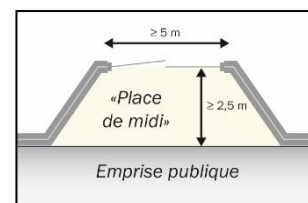
- Les espaces laissés libres de toutes constructions ainsi que les aires découvertes de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m².
- Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur âge et de leur peuplement.
- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts.
- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.
- Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU 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 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 équivalent dans la continuité de la haie.
- L'utilisation d'essences locales et assimilables est à privilégier
- Cependant, les plantations pourront ne pas être imposées dans le cas où elles seraient incompatibles avec le PPRI



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.

- Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière,
- 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.
- 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)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Les voies en impasse à créer ne peuvent avoir une longueur supérieure à 60 mètres et doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de faire demi-tour.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré
- Tout nouvel accès peut être interdit
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations ne nécessitant pas de desserte par la voirie,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. En opération d'aménagement, tous les réseaux propres à l'opération doivent se raccorder au réseau public.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.

Assainissement

- Toute construction ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- Les constructions ou toute installation qui le nécessite devront mettre en place un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement et aux législations et réglementations en vigueur.

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

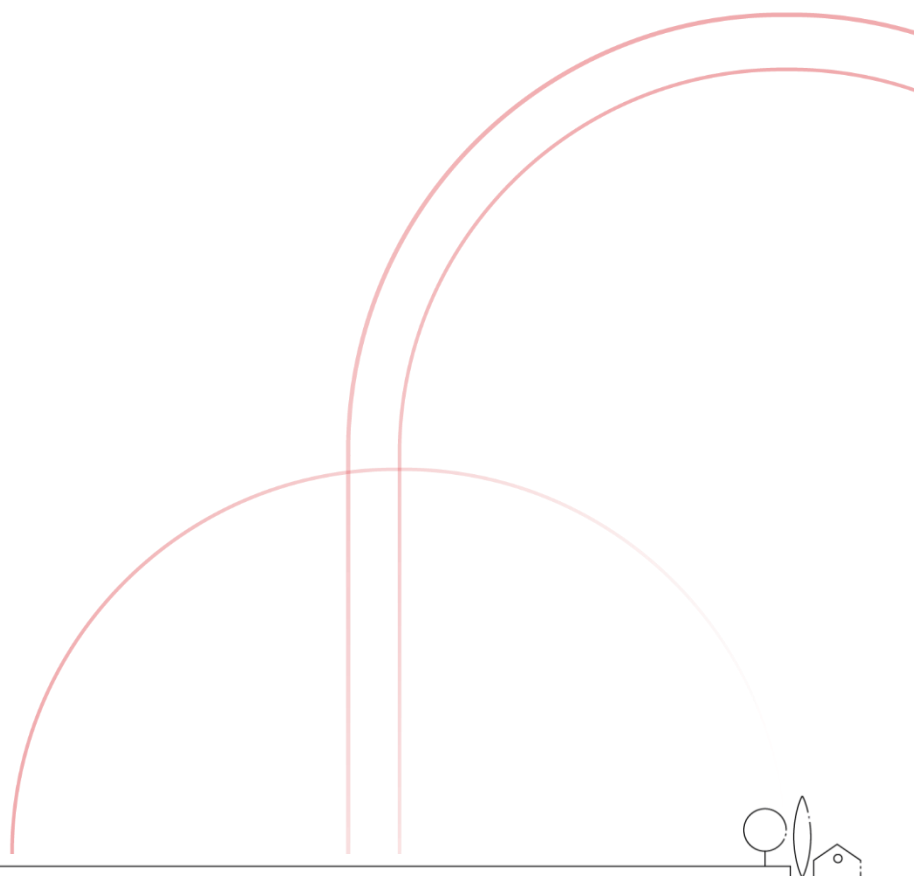
- Les nouvelles lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UY



La zone UY correspond à une partie urbanisée de la commune composée d'activités industrielles, commerciales et artisanales. Elle comprend un secteur :

-Secteur UYa : secteur à vocation artisanale admettant également les exploitations agricoles.

Une partie de la zone est exposée aux risques d'inondations du fleuve Seine. Des prescriptions particulières pourront y être émises au titre du Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral n°07-0331 du 22 janvier 2007.

Une partie de cette zone est impactée par un périmètre sanitaire lié à un élevage, ce périmètre est reporté à titre indicatif au règlement graphique 3D.

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

La zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le plan 3D.

Des voies et chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L.151-18 CU, tels que figurés sur les plans 3B et 3C.

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-19)

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

En zone UY :

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - D'exploitations agricoles et forestières,
 - D'habitation, sauf cas mentionné à l'article I-2 suivant,
 - De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (voir article 5 « définitions » des dispositions générales),
 - Les autres hébergements touristiques,
 - Les lieux de culte
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, 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.
- Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.
- Sont par ailleurs, interdits :
 - Les antennes relais de téléphonie mobile
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- De plus, dans la zone inondable telle quelle est identifiée en annexe du PLU, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le PPRI.



En secteur UYa

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - D'exploitations forestières,
 - D'habitation, sauf cas mentionné à l'article I-2 suivant,
 - De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (voir article 5 « définitions » des dispositions générales) sauf cas mentionnés à l'article I-2 suivant,
 - Les autres hébergements touristiques
 - Les lieux de culte
 - Les autres activités de secteurs tertiaires ou secondaires excepté l'industrie si celle-ci n'engendre pas des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, 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.
- Sont par ailleurs, interdits :
 - Les antennes relais de téléphonie mobile
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- De plus, dans la zone inondable telle quelle est identifiée sur le plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le PPRI.

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

- Sont autorisés sous condition les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - de logements, 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - D'industrie,
- L'extension ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article, si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements ou dépôts.
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que les extensions des ICPE existantes, sont autorisées dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.



En secteur UYa :

- Sont autorisés sous condition les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - D'exploitation agricole,
 - de logements, 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.
 - L'extension des commerces existants à hauteur de 10% d'emprise au sol et les activités de vente directe,
 - De locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - D'industrie,
- L'extension ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article, si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements ou dépôts.
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que les extensions des ICPE existantes, sont autorisées dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

**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)****En zone UY :**

- Les constructions à destination d'industrie ne doivent pas dépasser 12 m de hauteur à l'égout du toit, mesure à laquelle s'ajoute la hauteur des toitures et des éléments reconnus indispensables comme cheminées, pointes de pignons, ...

En secteur UYa :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ne doivent pas dépasser 12 m de hauteur à l'égout du toit, mesure à laquelle s'ajoute la hauteur des toitures et des éléments reconnus indispensables comme cheminées, pointes de pignons, ...
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes d'une hauteur supérieure aux limites énoncées, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
 - à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit,
 - aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif



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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions seront implantées à :
 - au moins trois mètres de l'alignement des voies, pour l'habitat collectif ou pour les constructions d'habitation dans le cadre d'un permis groupé,
 - au moins cinq mètres de l'alignement des voies,
 - au moins dix mètres de l'emprise des chemins de fer,
 - en limite de la voie et emprise publique dans le cas de constructions annexes (ex : garage), l'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Au niveau des carrefours, et quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé au vu des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur d'intersections.
- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
 - aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
 - aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation...) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum.
- L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes et dépendances.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Non réglementée par le PLU.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.
- Dans la zone inondable telle quelle est identifiée sur le plan en annexe du PLU, les constructions ou extensions devront respecter les emprises au sol maximales fixées par le PPRI.



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

Dispositions générales

- Les dispositions de l'article L.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région, ou bien étrangère au caractère du centre-ville ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les fiches techniques du SCoT en annexe.

Forme :

- Les volumes de constructions non contiguës devront conduire à une unité architecturale d'ensemble s'ils sont accolés, l'intégration au volume principal, préservée.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits, à moins qu'ils existent sur tout le pourtour du bâtiment.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des revêtements et couvertures devront s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes des zones voisines.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, ...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits

Clôtures

- Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques et sur les limites séparatives des parcelles, les clôtures sont constituées de haies vives doublées ou non de grillage ou les clôtures en bois, reposant ou non sur un mur-bahut de faible hauteur (0,60 m au maximum).
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé sont interdits. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 m. Cette hauteur peut être diminuée dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.



Equipements d'intérêt général :

- Les équipements d'infrastructure, ... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature, et tons des matériaux utilisés).

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)**

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

- Les espaces laissés libres de toutes constructions ainsi que les aires découvertes de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m².
- Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur âge et de leur peuplement.
- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts.
- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.
- L'utilisation d'essences locales et assimilables est à privilégier
- Cependant, les plantations pourront ne pas être imposées dans le cas où elles seraient incompatibles avec le PPRI

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.*

- 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)****Accès et voirie :**

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité publique, protection civile, collecte des ordures ménagères, ... sans être inférieures à 4 mètres sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Les voies en impasse sont à éviter ; elles doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de faire demi-tour.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations ne nécessitant pas de desserte par la voirie
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - aux constructions ou installations liées à l'infrastructure ferroviaire

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

- L'alimentation en eau, l'assainissement de toute construction nouvelle et les rejets de toute nature seront réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur
- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.

Assainissement :

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé.
- Les effluents d'origine industrielle, artisanale ou agricole doivent subir un traitement selon les normes en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau collectif.

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

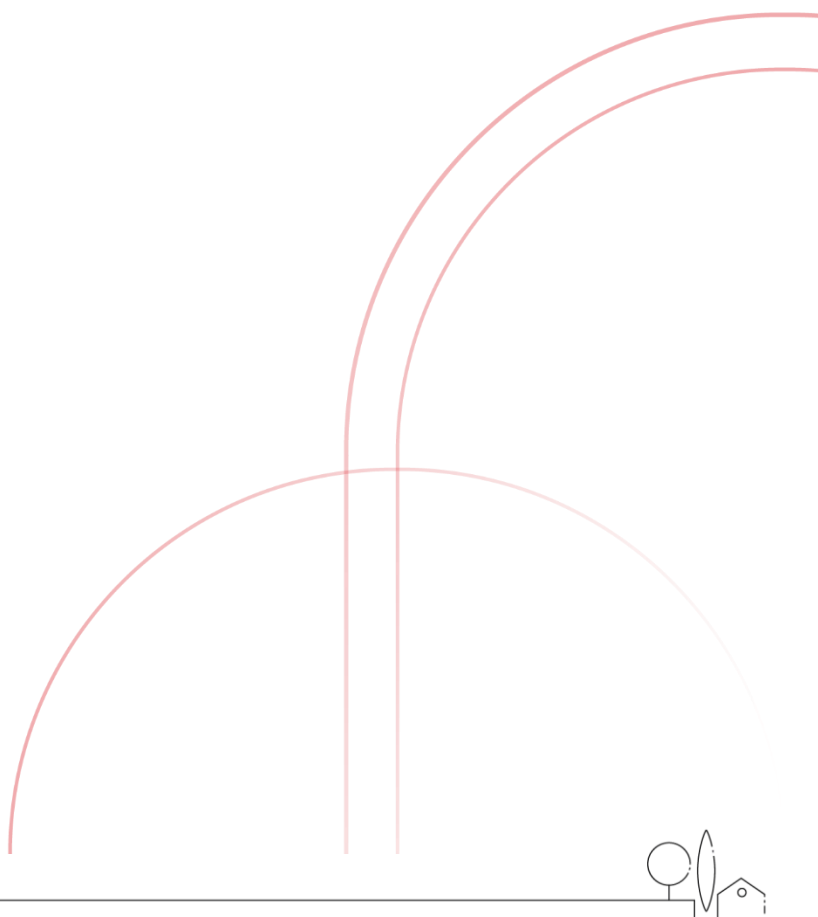
- Les nouvelles lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UE



La zone UE correspond à l'emprise de l'ancien stade municipal. C'est une zone à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt public et collectif et de loisirs.

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

Une partie de cette zone est concernée par des zones à dominante par diagnostic identifiées par la DREAL Grand Est telles que délimitées sur le plan 3D.

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)

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'habitation,
 - de commerce et activités de service,
 - de lieux de culte,
 - d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Sont par ailleurs, interdits :
 - Les antennes relais de téléphonie mobile
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

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

- Sont autorisés sous condition les constructions et installations uniquement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-1.
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, 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.



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)

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limité à 5 mètres à l'égout du toit.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des voies.

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

Non réglementée par le PLU.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- Dans les zones à dominante humide identifiées par la DREAL l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

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

- Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les fiches techniques du SCoT en annexe.

Forme :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toute architecture étrangère à la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Matériaux et couleurs :

- Tout matériau de couverture d'aspect extérieur brillant est interdit sauf adaptations mineures pour équipements de second œuvre : l'aluminium sera peint, l'acier inoxydable, mat. Néanmoins les façades traitées en parties vitrées sont autorisées.
- Les tons des murs et des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie scolaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.



Clôtures :

- Sont imposées, lorsqu'elles sont projetées, en bordure des emprises publiques et sur les limites séparatives des parcelles, les haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage, reposant ou non sur un mur-bahut de faible hauteur (0,60 m au plus).
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé sont interdits.
- Les clôtures pleines pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.
- La hauteur totale des clôtures y compris celle des haies, ne peut excéder 2 m. Cette hauteur peut être diminuée dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours ou embranchements des voies, après avis du service gestionnaire de la voirie.

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

- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts.
- Les espaces de stationnement doivent être plantés d'arbres.
- Tout projet d'aménagement devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur âge et de l'état du peuplement.
- Cependant, les plantations pourront ne pas être imposées dans le cas où elles seraient incompatibles avec le PPRI.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15 m² non compris les accès.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****Accès et voirie :**

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité publique, protection civile, collecte des ordures ménagères, ... sans être inférieures à 4 mètres sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.



- Les voies en impasse sont à éviter ; elles doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de faire demi-tour.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations ne nécessitant pas de desserte par la voirie.
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - aux constructions ou installations liées à l'infrastructure ferroviaire.

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

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

Alimentation en eau potable :

- L'alimentation en eau, l'assainissement de toute construction nouvelle et les rejets de toute nature seront réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur
- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.

Assainissement :

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé.
- Les effluents d'origine industrielle, artisanale ou agricole doivent subir un traitement selon les normes en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau collectif.

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

Les nouvelles lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU



La zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement cohérentes.

Elle présente une vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Des « jardins et vergers » sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, ils figurent sur les plans 3B et 3C.

Des voies et chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L.151-18 CU, tels que figurés sur les plans 3B et 3C.

Cette zone est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

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)

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - D'exploitations agricoles et forestières.
 - D'activités de secteurs tertiaires ou secondaires excepté l'industrie si celle-ci n'engendre pas des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - D'autres hébergements touristiques.
 - De lieux de culte.
 - De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (voir article 5 « définitions » des dispositions générales)
- Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.
- Sont par ailleurs, interdits :
 - Les antennes relais de téléphonie mobile
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- De plus, dans la zone inondable telle quelle est identifiée sur le plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le PPRI.



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

- Sont autorisés sous condition les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - D'habitation,
 - Les activités de vente directe.
 - D'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte,
 - D'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - L'extension ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article, si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements ou dépôts.
 - La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que les extensions des ICPE existantes, sont autorisées dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.
 - L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Dans les espaces «jardins et vergers» tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les extensions, 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)

- Les constructions à usage d'habitations, de bureaux, de commerces sont limitées à un étage sur rez-de-chaussée et à six mètres à l'égout du toit, les combles aménageables n'étant pas pris en compte.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, clocheton, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- Les constructions à usage industriel, artisanal ou agricole ne doivent pas dépasser 7 m de hauteur à l'égout du toit, mesure à laquelle s'ajoute la hauteur des toitures et des éléments reconnus indispensables comme cheminées, pointes de pignons, ...

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes d'une hauteur supérieure aux limites énoncées, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex. : gendarmerie et habitations liées à l'activité du site, ...)



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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions seront implantées à :
 - au moins trois mètres de l'alignement des voies, pour l'habitat collectif ou pour les constructions d'habitation dans le cadre d'un permis groupé,
 - au moins cinq mètres de l'alignement des voies,
 - au moins dix mètres de l'emprise des chemins de fer,
 - en limite de la voie et emprise publique dans le cas de constructions annexes (ex : garage), l'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Au niveau des carrefours, et quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé au vu des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur d'intersections.
- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
 - aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
 - aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation...) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum.
- L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes et dépendances.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Deux constructions d'habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux annexes et dépendances telles que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre,
 - aux infrastructures techniques des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre



II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.
- Dans les espaces « jardins et vergers » 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 la zone inondable telle quelle est identifiée sur le plan de zonage, les constructions ou extensions devront respecter les emprises au sol maximales fixées par le PPRI.

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

Dispositions générales

- Les dispositions de l'article L.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région, ou bien étrangère au caractère du centre-ville ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les fiches techniques du SCoT en annexe.

Forme :

- Les toitures seront à deux pans ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être celle des constructions anciennes environnantes
- Les annexes et dépendances d'habitations (remises, abris de jardin, garages, vérandas...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.
- Si les annexes sont accolées aux habitations, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.
- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
Toutefois, une adaptation pourra être accordée lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, auquel cas, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur,
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante et au voisinage.



Matériaux et couleurs :

- Les chalets de bois sont interdits
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit.
- Les matériaux de couverture seront de ton tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, ...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits

Clôtures

- Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques et sur les limites séparatives des parcelles, les clôtures sont constituées de haies vives doublées ou non de grillage ou les clôtures en bois, reposant ou non sur un mur-bahut de faible hauteur (0,60 m au maximum).
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé sont interdits. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 m. Cette hauteur peut être diminuée dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements d'infrastructure, ... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature, et tons des matériaux utilisés).

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)**

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
- Dans les espaces identifiés en tant que « jardins et vergers », il faudra maintenir une couverture perméable sur au minimum 70% de l'espace identifié.

II-3-b- Aménagement paysager

- Les espaces laissés libres de toutes constructions ainsi que les aires découvertes de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m².
- Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur âge et de leur peuplement.
- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts.

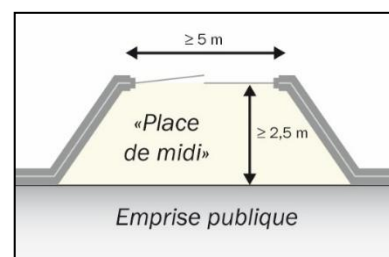


- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.
- Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU 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 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 équivalent dans la continuité de la haie.
- L'utilisation d'essences locales et assimilables est à privilégier.
- Cependant, les plantations pourront ne pas être imposées dans le cas où elles seraient incompatibles avec le PPRI.

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.

- Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière,
- 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.
- 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)

Accès et voirie :

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité publique, protection civile, collecte des ordures ménagères, ... sans être inférieures à 4 mètres sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.



- Les voies en impasse sont à éviter ; elles doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de faire demi-tour.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations ne nécessitant pas de desserte par la voirie
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - aux constructions ou installations liées à l'infrastructure ferroviaire

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

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

Alimentation en eau potable :

- L'alimentation en eau, l'assainissement de toute construction nouvelle et les rejets de toute nature seront réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur
- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.

Assainissement :

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé.
- Les effluents d'origine industrielle, artisanale ou agricole doivent subir un traitement selon les normes en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau collectif.

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

Les nouvelles lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.



Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A



La zone A est une zone économique productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

La zone A comprend un **secteur Av** correspondant aux vignes classées en AOC Champagne et Coteaux Champenois.

Lorsque le niveau d'équipements est insuffisant (voirie, eau, assainissement, électricité et équipements communaux), la collectivité n'est pas tenue de renforcer ou réaliser ces équipements.

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

Une partie de la zone est exposée aux risques d'inondations du fleuve Seine. Des prescriptions particulières pourront y être émises au titre du Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral n°07-0331 du 22 janvier 2007.

La zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le plan 3D.

Une partie de la zone comprend des éléments de patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le règlement graphique 3D.

Des voies et chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L.151-18 CU, tels que figurés sur les plans 3B et 3C.

Une partie de la zone est concernée par une SUP relative au transport d'électricité. Pour cela, sont admises, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liées au transport d'électricité, les affouillements et exhaussements, et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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)

- Sont interdites :
 - toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I 2 à l'exception des installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.
 - La construction de parcs éoliens.
- De plus, dans la zone inondable telle quelle est identifiée sur le plan en annexe du PLU, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le PPRI.



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

En zone A :

Sont autorisés :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles s'implantent à proximité de bâtiments agricoles existants et qu'elles utilisent le même accès. La sous-destination liée à l'activité agricole comprend :
 - les logements et leurs annexes nécessaires aux activités et élevages dits « sensibles »,
 - les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes,
 - les activités touristiques liées 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.
- Le changement de destination des constructions agricoles sans extension, à des fins non agricoles, sans création de nouveau logement.
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, 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.

En secteur Av :

Sont uniquement autorisés les réhabilitations des cadoles.

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)

- Les constructions à usage d'habitations sont limitées à un étage sur rez-de-chaussée et à six mètres à l'égout du toit, les combles aménageables n'étant pas pris en compte.
- Les extensions liées aux habitations ne peuvent dépasser la hauteur de la construction principale sur laquelle elles s'accrochent.
- Les annexes liées aux habitations sont limitées à 3 mètres à l'égout du toit.
- Les constructions à usage agricole ne doivent pas dépasser 12 m de hauteur à l'égout du toit.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



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

- Les constructions seront implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies et des berges de cours d'eau.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Les extensions et annexes des habitations existantes devront s'implanter à minimum 5m des limites séparatives.

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

- Les annexes des habitations doivent s'implanter à 10 mètres maximum de la construction principale.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée.
- L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

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

- Tous travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 CU et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements (article R.421-28 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19 CU, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à permis de démolir.
- Toute architecture très différente de celle de la région, ou bien étrangère ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les fiches techniques du SCoT en annexe.



Constructions à destination d'exploitation agricole :**Forme**

- Les toitures doivent être à deux pans.
- La pente des toitures doit être de minimum 20°.

Couleurs et matériaux

- Les couleurs de façades et des toitures devront s'appuyer sur les recommandations des fiches techniques du SCoT en annexe.
- 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.

Constructions à destination de logement :**Forme**

- Les toitures doivent être à deux ou à plusieurs pans et la pente des toits des bâtiments doit être semblable à celle des constructions anciennes environnantes.
- Les annexes d'habitations seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.
- Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,50 mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterrée de la construction. Toutefois, une adaptation pourra être accordée lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, auquel cas, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogène sur toute leur hauteur.
- Les éléments de construction qui ne sont pas techniquement nécessaires sont interdits.

Matériaux et couleurs

- Les chalets de bois sont interdits.
- Concernant les constructions d'habitation, les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes environnantes.
- Les bardages des bâtiments autres que les habitations seront de ton à préconiser en fonction des enjeux paysagers de chaque secteur.
- Les matériaux de couverture des constructions seront de ton ardoise ou tuile vieillie, les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les couvertures des vérandas et des piscines et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.
- Les matériaux en présentant pas un aspect insuffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Equipements d'infrastructure

- Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons des matériaux utilisés).



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)

- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

- Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU 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 équivalent dans la continuité de la haie.
 - le comblement des mares est proscrit.
- Il convient de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage », annexée au présent règlement, en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

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

- 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.

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)

Accès

- Les accès directs individuels nouveaux de parcelles sur la RD 671 ne sont pas autorisés : le regroupement des accès actuels aux parcelles agricoles à partir de cette route doit être recherché. Aucun autre accès ne sera autorisé.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et en aucun cas ces accès ne doivent avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Dans le cas d'une construction à vocation d'habitation, l'accès à la voirie de desserte doit être commun avec celui utilisé par les constructions à vocation d'activité.



Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes : largeur de la plateforme : 6 mètres.

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

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.
- Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

Autres réseaux

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés



Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N



La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

Lorsque le niveau d'équipement est insuffisant (voirie, eau, assainissement, électricité et équipements communaux), la collectivité n'est pas tenue de renforcer ou réaliser ces équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Secteur Nb** : secteur naturel à vocation de préservation du patrimoine lié au château.

- **Secteurs Nt1 et Nt2** : secteurs destinés à l'hébergement touristique.

- **Secteur Nh** : secteur d'habitat diffus.

- **Secteur Nv** : secteurs plantés en vignes en 1927 (inconstructible).

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

Une partie de la zone est exposée aux risques d'inondations du fleuve Seine. Des prescriptions particulières pourront y être émises au titre du Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral n°07-0331 du 22 janvier 2007.

La zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL et zone « loi sur l'eau » telles que délimitées sur le plan 3D.

Des « jardins et vergers » sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, ils figurent sur les plans 3B et 3C.

Des « jardins et potagers » sont identifiés au titre de l'article L.151-23 CU, ils figurent sur le plan 3D.

Une partie de la zone comprend des éléments de patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le règlement graphique 3D.

Des voies et chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L.151-18 CU, tels que figurés sur les plans 3B et 3C.

Une partie de la zone est concernée par une SUP relative au transport d'électricité. Pour cela, sont admises, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liées au transport d'électricité, les affouillements et exhaussements, et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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)

Dans la zone N, tous secteurs compris, sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I-2,
- La construction de parcs éoliens.

Dans les zones humides « loi sur l'eau » sont interdites toutes les constructions.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- **Dans la zone N et secteurs Nt1, Nt2, Nh, Nb compris :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.



- **Dans la zone N, tous secteurs exclus :**
 - Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière,
 - Les abris de chasse et de randonnée de moins de 20 m² d'emprise au sol.
 - 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.
- **Secteur Nb uniquement :**
 - Les annexes et dépendances liées au château, sans création de nouveau logement.
- **Secteurs Nt1 et Nt2 :**
 - Les exploitations agricoles,
 - Les autres hébergements touristiques,
 - La restauration.
- **Secteur Nt1 uniquement :**
 - Les logements, 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.
- **Secteur Nt2 uniquement :**
 - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite d'une emprise au sol nouvellement créée de 100 m² maximum.
 - Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 50m² maximum par habitation.
- **Secteur Nh uniquement :**
 - Les constructions à destination d'habitation.
- **Dans les espaces « jardins et potagers »** sont uniquement admis les abris de jardin dans la limite de 20m² d'emprise au sol et d'un abri par unité foncière.
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, 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.

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)

- **Dans la zone N, tous secteurs exclus :**
 - La hauteur de la construction ou installation devra s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.
 - Les extensions liées aux habitations ne peuvent dépasser la hauteur de la construction principale sur laquelle elles s'accrochent.
 - Les annexes liées aux habitations sont limitées à 3 mètres à l'égout du toit.



- **Secteur Nb uniquement :**
 - La hauteur devra être inférieure ou égale à celle des constructions préexistantes dans le secteur Nb, à la date d'approbation du PLU.
 - Les dépendances et annexes liées aux habitations sont limitées à 3 mètres à l'égout du toit.
 - La réhabilitation ou l'extension d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet de le surélever au-delà de sa hauteur originelle.
- **Secteurs Nt1 et Nt2 :**
 - La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole sera de 12m à l'égout du toit.
 - La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement touristique et de restauration, sera de 4,50 m à l'égout du toit.
 - 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 ne devra pas être dépassée.
- **Secteur Nt2 uniquement :**
 - Les extensions liées aux habitations ne peuvent dépasser la hauteur de la construction principale sur laquelle elles s'accrochent.
 - Les annexes liées aux habitations sont limitées à 3 mètres à l'égout du toit.
- **Secteur Nh uniquement :**
 - La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.
 - 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 ne devra pas être dépassée.
- **Dans les espaces « jardins et potagers »** la hauteur maximale des constructions est de 3,5 m maximum au faitage.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres des voies.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

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

- Les extensions et annexes des habitations existantes devront s'implanter à minimum 5 m des limites séparatives.

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

- **En zone N et secteur Nh compris :**
 - Les annexes des habitations doivent s'implanter à 10 mètres maximum de la construction principale.
- **Secteurs Nt1 et Nt2 :**
 - Une distance de 15 mètres maximum devra séparer les constructions.
- **Secteur Nb uniquement :**
 - Une distance de 20 mètres maximum devra séparer les constructions.



I-1-e- Emprise au sol des constructions

- **Secteur Nb uniquement :**
 - La réhabilitation des constructions existantes est autorisée si elle ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol déjà construite.
- **Secteur Nt1 uniquement :**
 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 600 m² d'emprise au sol totale par tranche de 50m² maximum.
- **Secteur Nt2 uniquement :**
 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² d'emprise au sol nouvellement créée par tranche de 50 m² maximum.
- **Secteur Nh uniquement :**
 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface de l'unité foncière.
- **Dans les espaces « jardins et potagers »** l'emprise au sol maximum est de 20 m².
- Dans la zone inondable telle qu'elle est identifiée sur le plan en annexe du PLU, les constructions ou extensions devront respecter les emprises au sol maximales fixées par le PPRI.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art R1 11.21. du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les fiches techniques du SCoT en annexe.

Toitures :

- **Secteur Nb uniquement :**
 - Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
 - Les couvertures des vérandas, des piscines, les parties de toitures vitrées et les panneaux photovoltaïques en toiture dérogent à la règle ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, ...) doivent être enduits.
 - Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre-ville.
 - Tout faux décor peint ou dessiné est interdit.



- Secteurs Nt1, Nt2 et Nh :

- Les tons des revêtements devront rappeler ceux des matériaux traditionnels tels que le bois et la pierre.
- Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.
- Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

Forme :

- Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre et doivent s'harmoniser avec les volumes anciens voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.
- Les toitures seront à deux pans et exceptionnellement à 4 pans pour des motifs architecturaux et d'insertion aux constructions avoisinantes. La pente des couvertures devra être celle des constructions anciennes environnantes. Néanmoins, les annexes et dépendances d'habitations (remises, abris de jardin, garages, vérandas...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.
- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterrée de la construction. Toutefois, une adaptation pourra être accordée lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, auquel cas, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur.
- Si les annexes sont accolées aux habitations, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.

Clôtures

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 m. Cette hauteur peut être diminuée dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.
- Les équipements d'infrastructure tels que château d'eau, transformateur, ... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature, et tons des matériaux utilisés).



Dans les espaces « jardins et potagers » :

- Les toitures seront à deux pans.
- Le ton bois est recommandé.
- Les bardages métalliques en façade sur rue 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)**

- Les espaces verts doivent représenter au moins 20 % de la superficie de propriété.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
- 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

- Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage.
- Les « franges paysagères » identifiées dans le règlement graphique, doivent être maintenues afin de préserver le paysage.
- Dans l'espace « espace à végétaliser » des plantations devront être réalisées.
- Dans les espaces et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU et L.151-23 CU 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 équivalent dans la continuité de la haie.

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

- Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions ou installations et devra être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.



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)

Accès

- Les accès directs individuels nouveaux de parcelles sur la RD 671 ne sont pas autorisés : le regroupement des accès actuels aux parcelles agricoles à partir de cette route doit être recherché. Aucun autre accès ne sera autorisé.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et en aucun cas ces accès ne doivent avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Dans le cas d'une construction à vocation d'habitation, l'accès à la voirie de desserte doit être commun avec celui utilisé par les constructions à vocation d'activité.

Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes : largeur de la plateforme : 6 mètres.

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

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.
- Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

Autres réseaux

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés



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.

Les principaux articles qui s'appliquent dans le cadre du PLU sont :

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 I^{er} 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.

Eléments du patrimoine bâti et paysager protégés Article L.151-19 CU



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 :

Éléments 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.

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

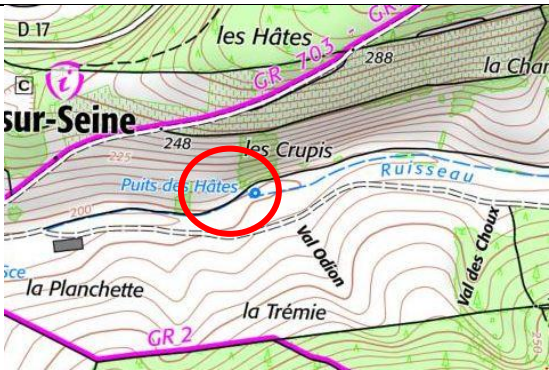
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions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

ELEMENT DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE L151-19 CU

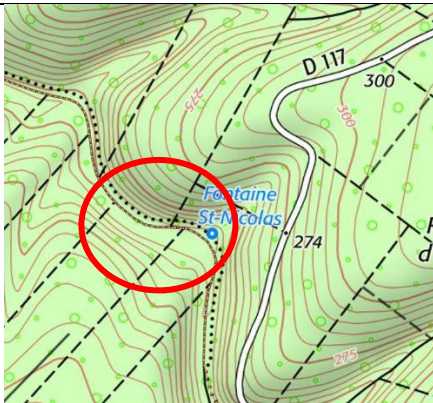
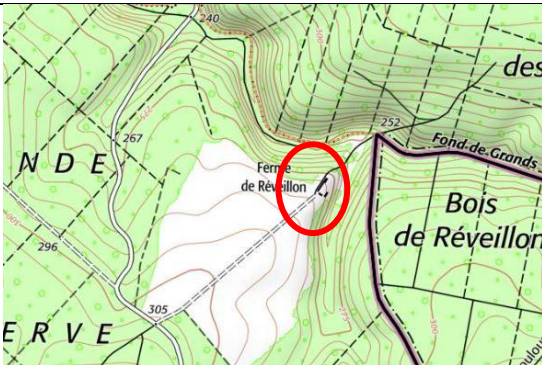
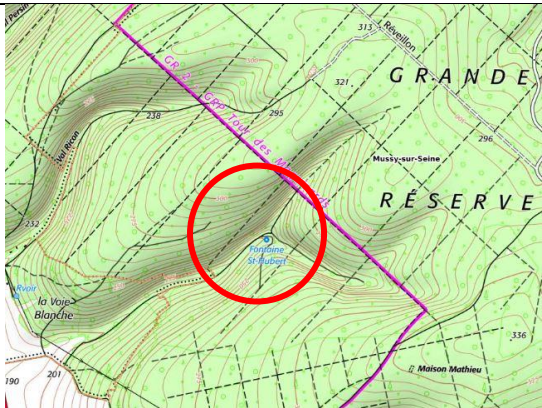
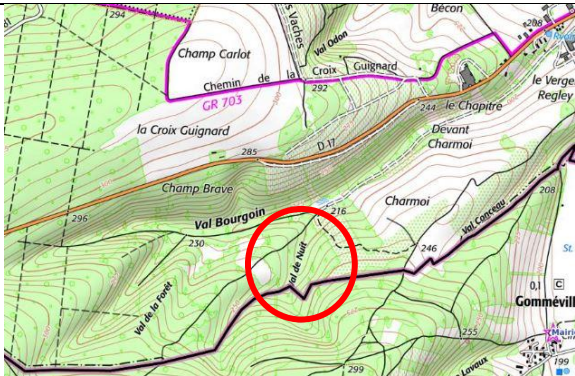
	Désignation
1	Puits des Hâtes
2	Monument du Maquis
3	Grotte de Montaco
4	Fontaine de Valthurien
5	Carrière Notre-Dame
6	Source et rû Saint-Nicolas
7	Ferme de Reveillon
8	Fontaine Saint Hubert
9	Puits du Val de Nuit
10	Porche de l'ancien Couvent

	Désignation
11	Glacière
12	Chapelle Saint Roch
13	Maison du Chanoine
14	Maison en pan de bois (XVIème siècle)
15	Château au lieu-dit «les Tertres»
16	Château à proximité de la maison du Chanoine
17	Chapelle Sainte Elisabeth

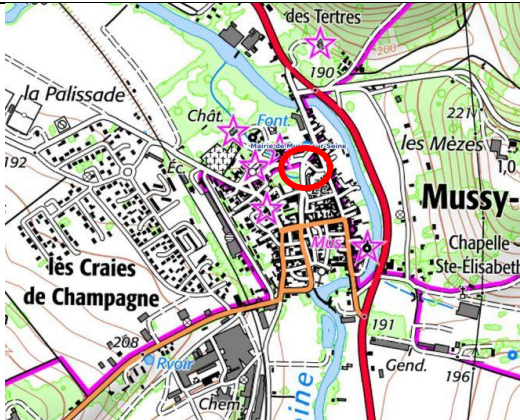
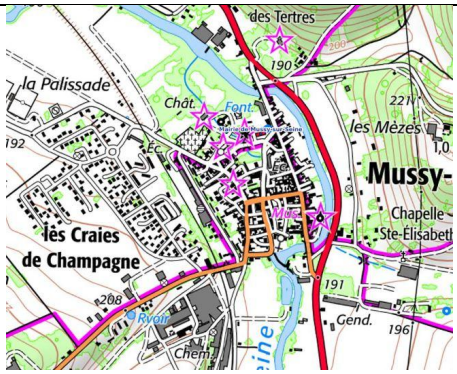


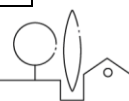
Numéro	Désignation	Localisation	Photographie
1	Puits des Hâtes		Indisponible
2	Monument du Maquis	 	
3	Grotte de Montaco		Indisponible
4	Fontaine de Valthurien		Indisponible
5	Carrière Notre-Dame		Indisponible

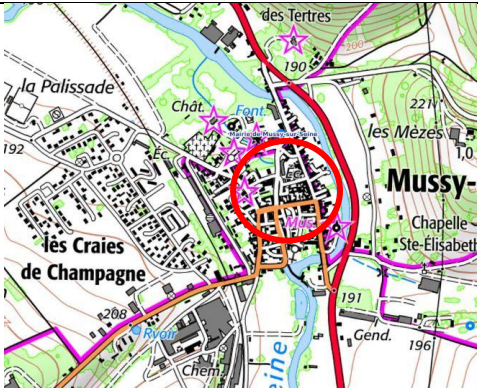
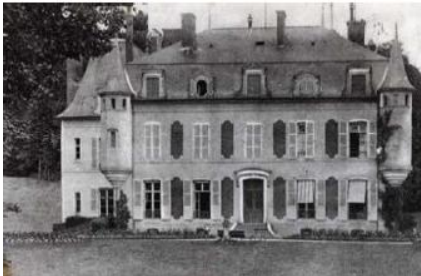
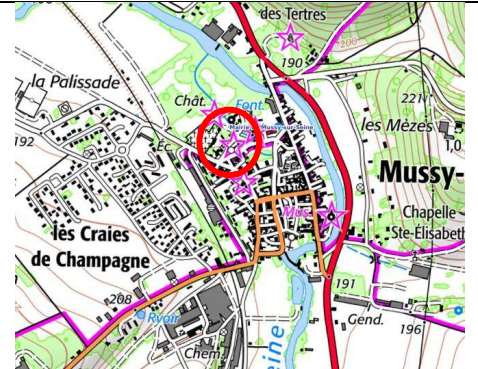
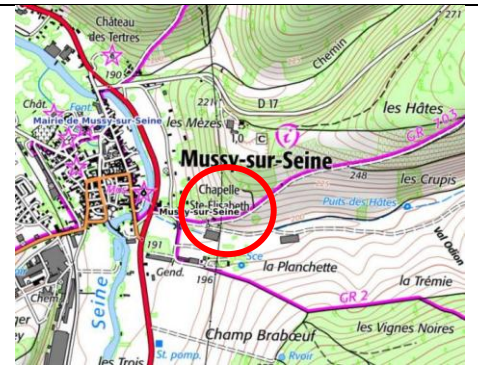


Numéro	Désignation	Localisation	Photographie
6	Source et Ru Saint-Nicolas		Indisponible
7	Ferme de Reveillon		Indisponible
8	Fontaine Saint-Hubert		Indisponible
9	Puits du Val de Nuit		Indisponible



Numéro	Désignation	Localisation	Photographie
10	Porche de l'ancien couvent		
11	Glacière		
12	Chapelle Saint-Roch		
13	Maison du Chanoine		



Numéro	Désignation	Localisation	Photographie
14	Maison en pan de bois XVIe siècle		
15	Château au lieu-dit « Les Tertres »		
16	Château à proximité de la maison du chanoine		
17	Chapelle Saint-Elisabeth		



Titre VIII.

Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer - Article L151-38 CU



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.

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts



Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage.

Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.



Titre X.

Annexes

Fiches-outils

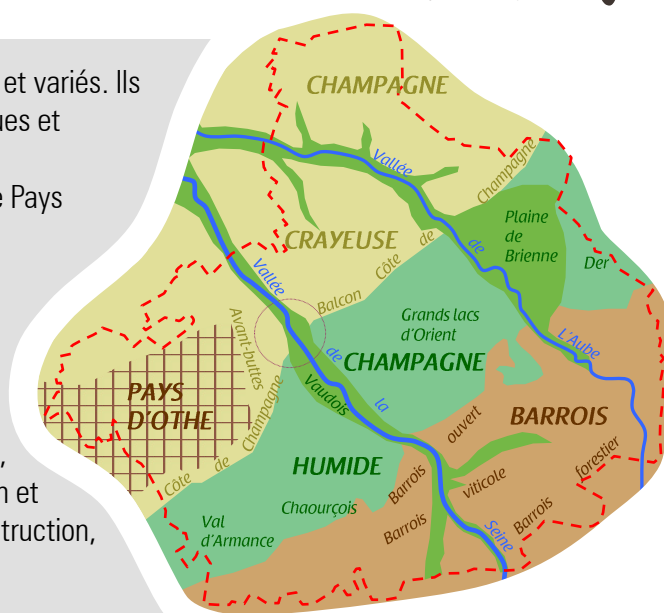
du SCoT



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'Othe 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 résonance 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 bâtis 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 bâtis, 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.



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.

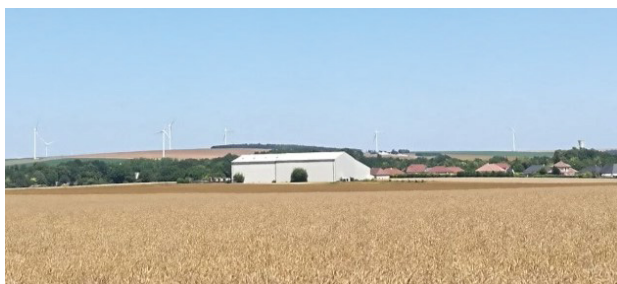
Dans tous les cas, continuité ou isolement, le choix du site devra **tenir compte et se servir de l'existant**. Par exemple, la topographie : on choisira un site discret en contrebas et on évitera un site dominant ou en ligne de crête exposé au vent et à la vue. On peut également s'appuyer sur les éléments 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.



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 bâtis 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.

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
					RAL 6003	
					Contexte forestier, devant un bois	

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

Principe à retenir

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

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 réfléchit 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.

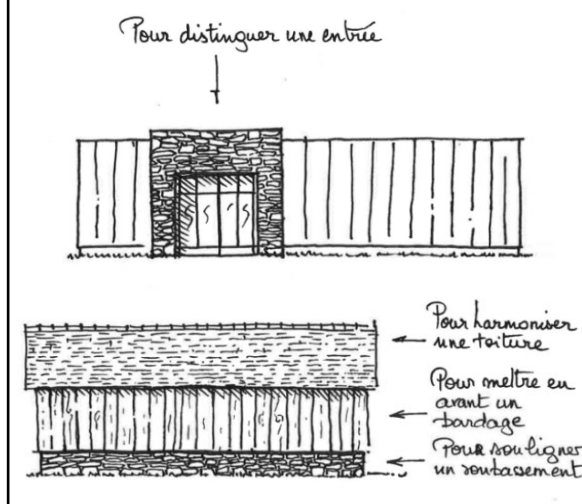
Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.



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 :



Principe à retenir

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

Accompagner le bâti agricole par le végétal

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 recréer 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

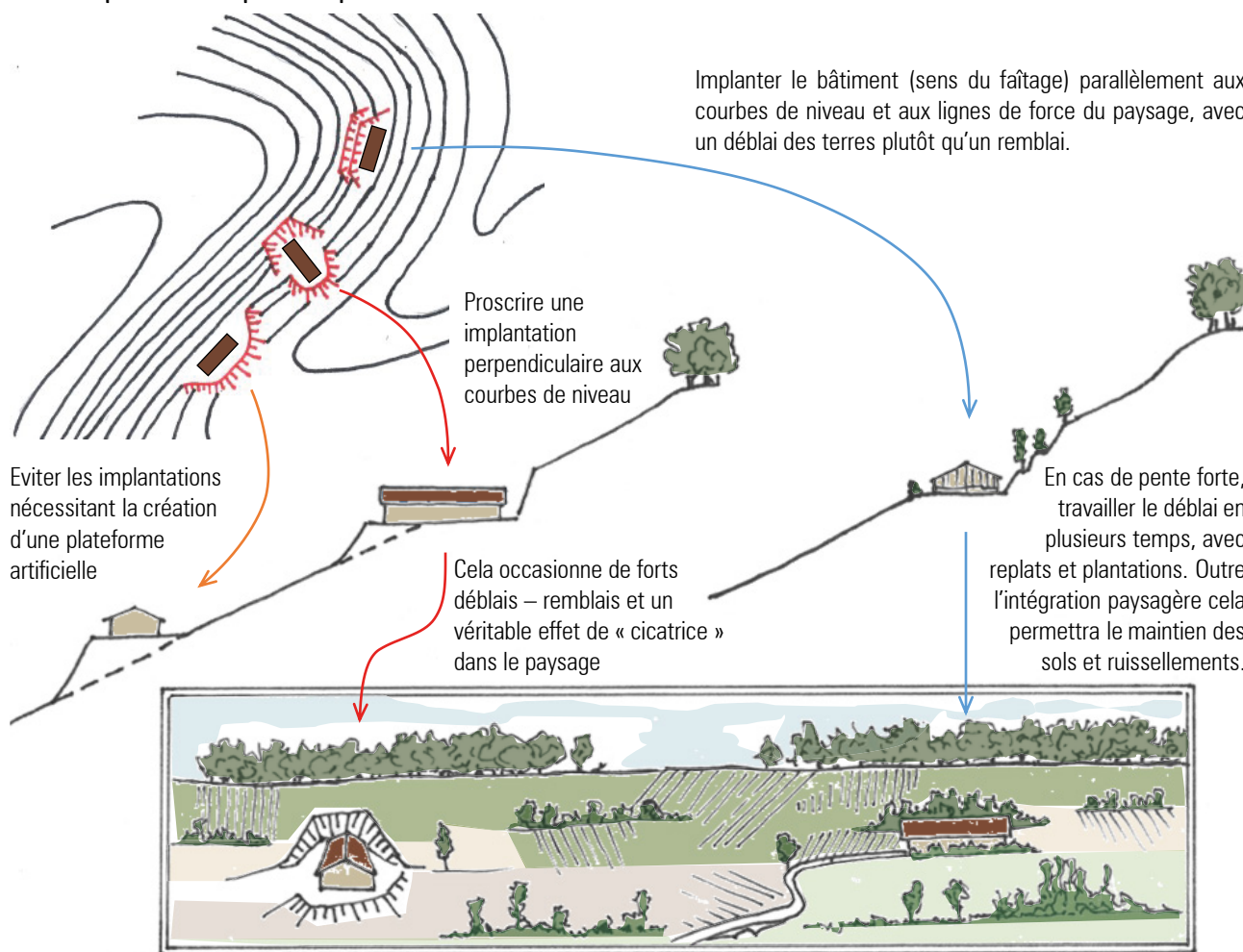
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée** 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.



Ce bâtiment, composé de plusieurs cellules, s'étage et épouse la pente. Cela limite les déblais et remblais.

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 :



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 :

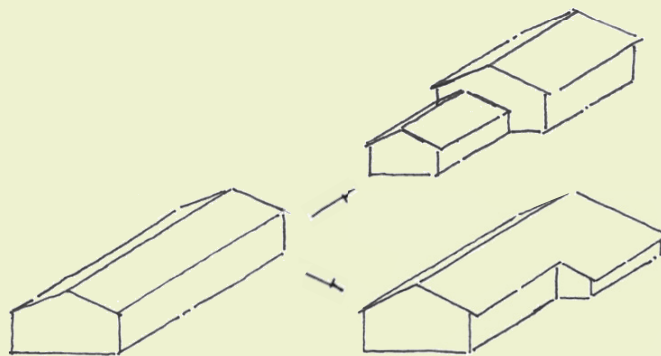
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec 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 : GIPEBLOR



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).



A éviter



A privilégier

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

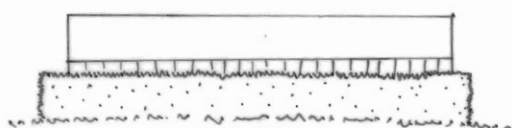
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

Fausse bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



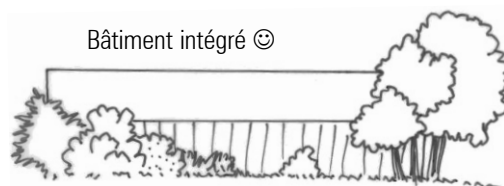
Bâtiment signalé ☹



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

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 :

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



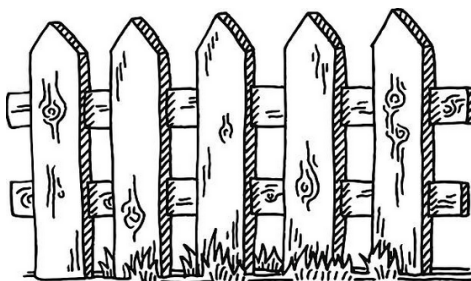
Photo : CAUE, Jura



Photo : Chambre d'agriculture 41

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).

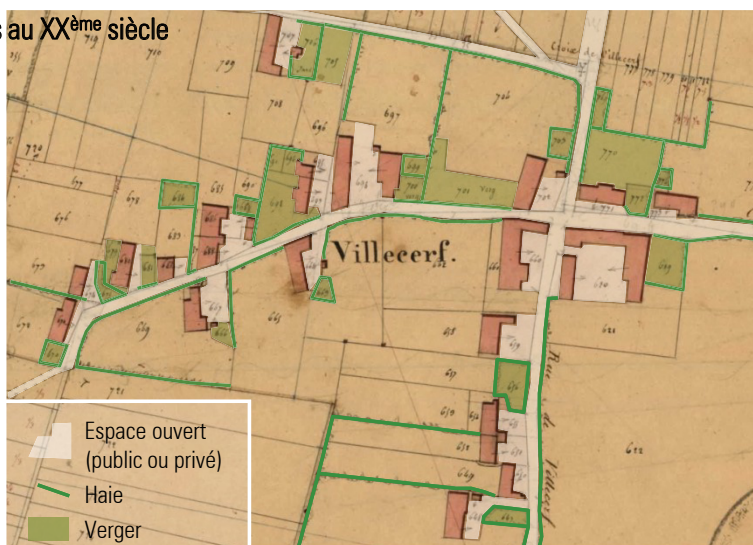
En tout état de cause, DP ou non, **la clôture devra respecter la réglementation en vigueur** et notamment les prescriptions du PLU si elles existent. Aussi la clôture ne devra pas empiéter sur le voisin ou l'espace public, respecter les éventuels plans d'alignements, emplacements réservés, règlements 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. A 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 mélanges 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. Traités 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 équerries 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.



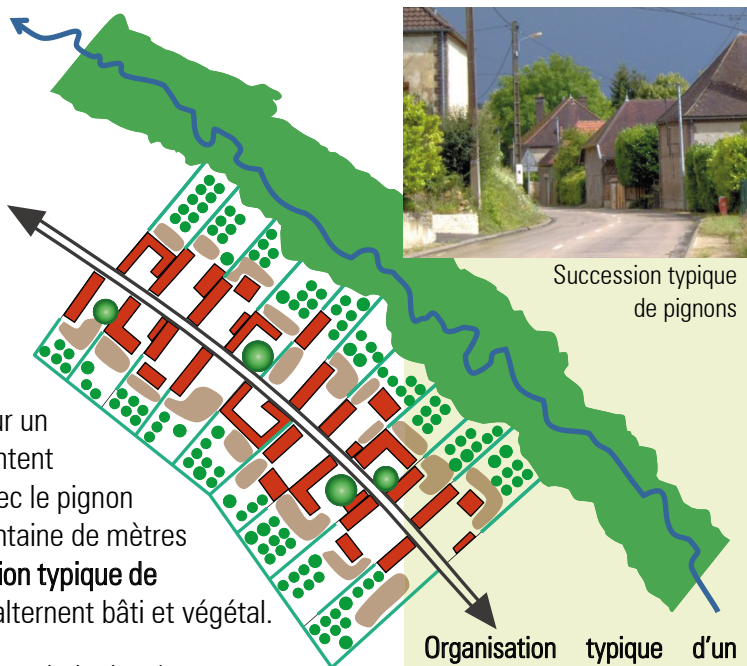
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

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.



Organisation typique d'un village de Champagne

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



Succession typique de pignons



Un village Barrois
niché dans le relief et les vergers



Un terroir, deux ambiances

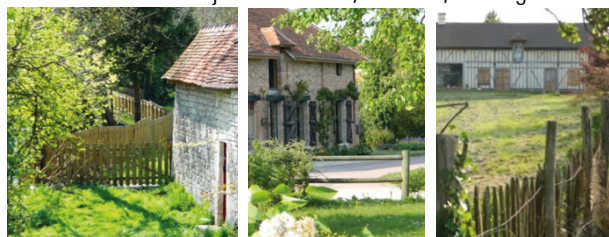


La clôture : Comment choisir

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.

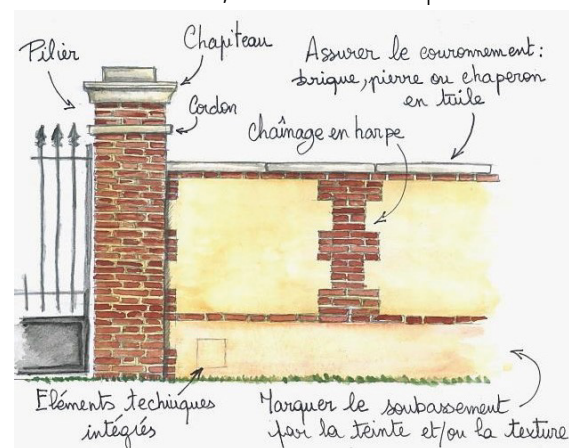
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

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).

La grille métallique : sans ou avec mur bahut



S'inspirer des modèles locaux pour éviter les murs monotones, massifs ou excentriques



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.



Le grillage peut être installé à l'arrière du muret de clôture. Ainsi il sera noyé dans la végétation et invisible. La taille de la haie sera plus facile.

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, occluant en toute saison, facile d'entretien, il fera aussi le plaisir des abeilles et oiseaux



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.

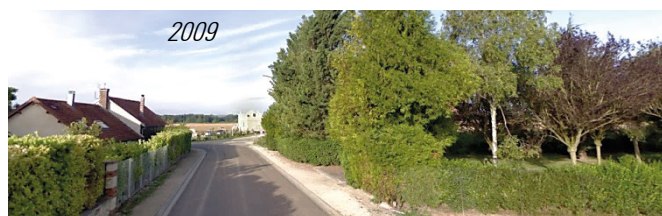
- Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.

- 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.

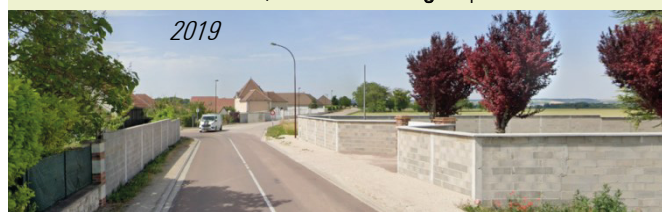
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

- Seule une partie de mur plein destinée à encastrier les boîtiers 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.



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.

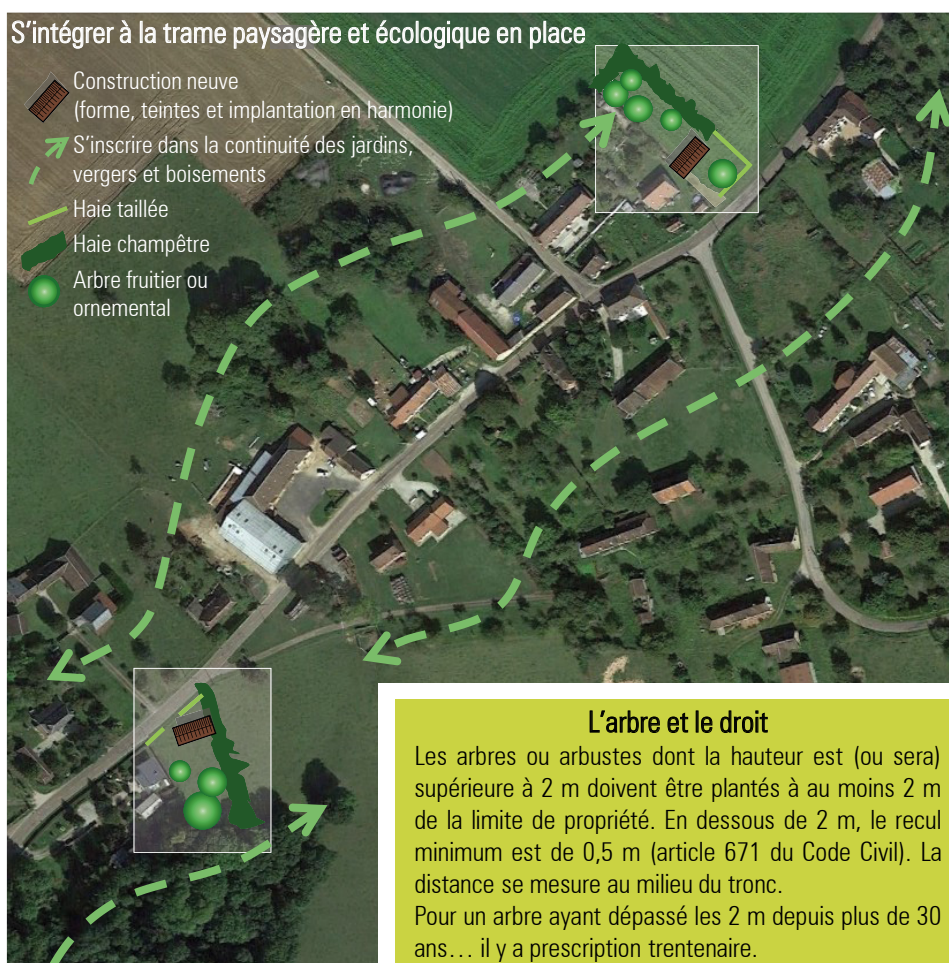
Pour maintenir la qualité des entrées du village, il est demandé :

« 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 ».

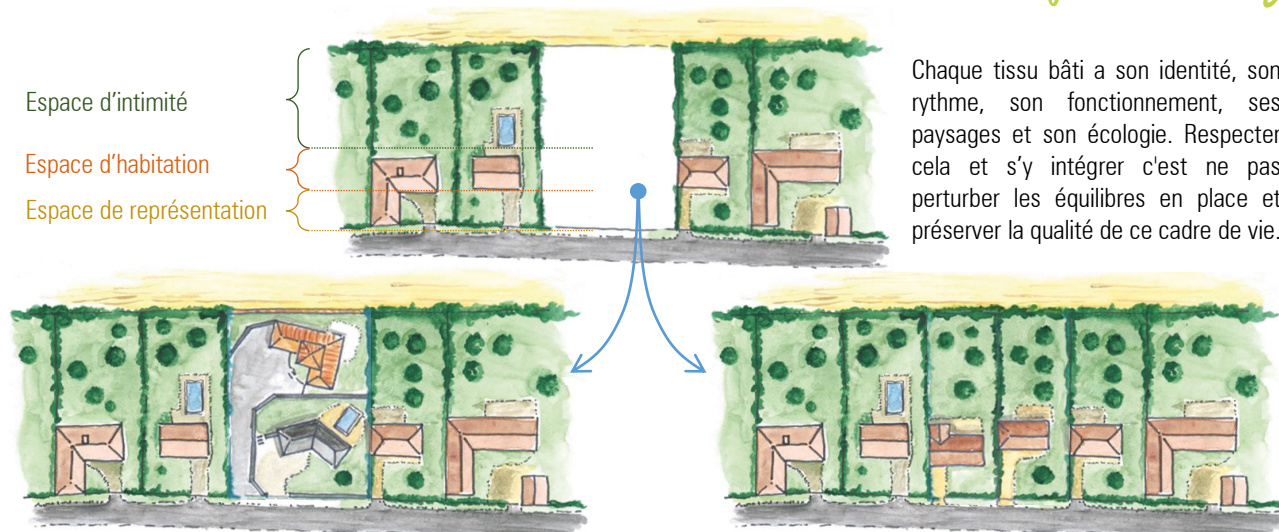
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès 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 écrans de jardins et vergers ainsi que les cœurs d'îlots 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'îlots 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.



Les jardins et vergers : Un enjeu collectif



Chaque tissu bâti a son identité, son rythme, son fonctionnement, ses paysages et son écologie. Respecter cela et s'y intégrer c'est ne pas perturber les équilibres en place et préserver la qualité de ce cadre de vie.

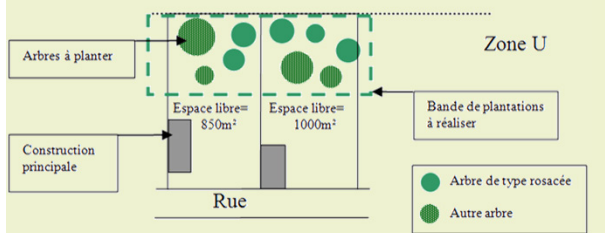
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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 découpes 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 bâtis 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 bâtis (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.*



Fausse bonne idée ≠ 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 :

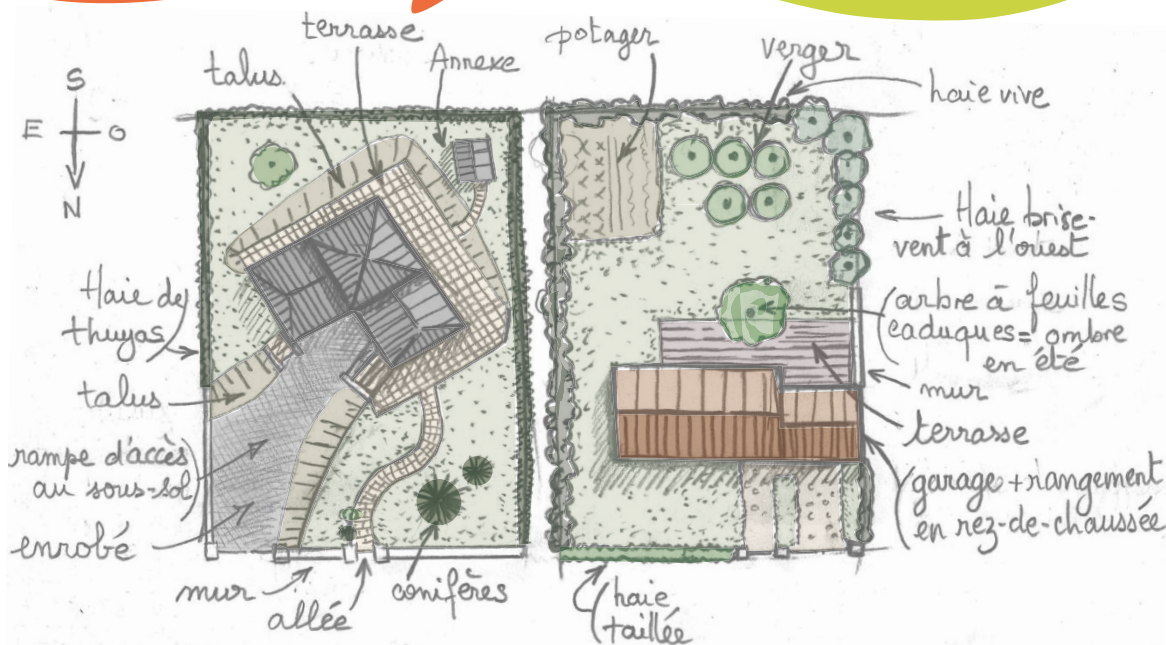
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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 !



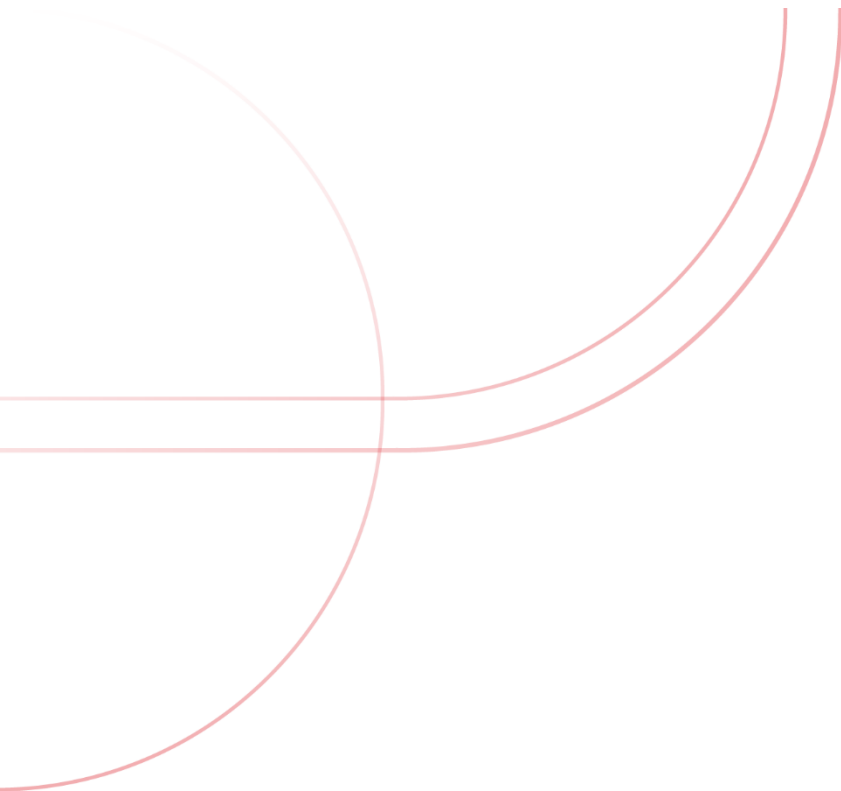
Un jardin morcelé est peu praticable et difficile à entretenir surtout si la tondeuse est au sous-sol. Sur la terrasse surélevée je reste exposé au soleil et aux regards malgré le mur de clôture ☹

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 ☺

Réalisation : Guillaume Patris, Aurore Chaussepied - Illustrations: Guillaume Patris



www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

