

# COMMUNE DE MAILLY-LE-CAMP

## DEPARTEMENT DE L'AUBE (10)

### Modification n°1 // Révision allégée n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU)

#### 5. REGLEMENT ECRIT

Légende dans le cadre de la Modification n°1 du PLU :

Ajout d'une règle, d'un mot, d'un terme

~~Suppression d'une règle, d'un mot, d'un terme~~

Modification d'une règle, d'un mot, d'un terme

Modification suite réunion du 03/02/26 – 16/02/26

Légende dans le cadre de la Révision Allégée n°1 du PLU :

Modification et ajout

Prescription de la modification n°1 par délibérations du **5 juin 2025** et du **14 novembre 2025**  
Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du **9 mars 2021**  
Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du **12 juin 2019**

## SOMMAIRE

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Dispositions générales .....</b>                                                                                       | <b>5</b>  |
| ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan .....                                                                 | 5         |
| ARTICLE 2 – Division du territoire en zones .....                                                                         | 5         |
| ARTICLE 3 – Autres dispositions.....                                                                                      | 7         |
| ARTICLE 4 – Dispositions diverses.....                                                                                    | 7         |
| ARTICLE 5 – Adaptations mineures.....                                                                                     | 8         |
| ARTICLE 6 – Rappels juridiques.....                                                                                       | 8         |
| ARTICLE 7 – Droit de préemption urbain .....                                                                              | 8         |
| ARTICLE 8 – Définitions issues du lexique national .....                                                                  | 9         |
| ARTICLE 9 – Définitions supplémentaires.....                                                                              | 10        |
| ARTICLE 10 – Destinations et sous-destinations .....                                                                      | 13        |
| ARTICLE 11 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....      | 15        |
| <b>ZONES URBAINES.....</b>                                                                                                | <b>20</b> |
| <b>1. ZONE Ua.....</b>                                                                                                    | <b>21</b> |
| Dispositions applicables a la zone urbaine .....                                                                          | 21        |
| Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU) .....                      | 22        |
| Chapitre 2 – Mixite fonctionnelle et sociale .....                                                                        | 23        |
| Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU) .....                                             | 24        |
| Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                         | 27        |
| (R.151-41 et R.151-42 CU) .....                                                                                           | 27        |
| Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU) ..... | 30        |
| Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU) .....                                                                            | 31        |
| Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées (L.151-38 et L.151-39 CU) .....                                  | 33        |
| Chapitre 8 – Desserte par les réseaux .....                                                                               | 33        |
| <b>2. ZONE Uy.....</b>                                                                                                    | <b>35</b> |
| Dispositions applications à la zone a vocation d'activités économiques.....                                               | 35        |
| Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                                    | 36        |
| (L. 151-9 CU) .....                                                                                                       | 36        |
| Chapitre 2 – Mixite fonctionnelle et sociale .....                                                                        | 38        |
| Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU) .....                                             | 38        |
| Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                         | 39        |
| (R.151-41 et R.151-42 CU) .....                                                                                           | 39        |
| Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU) ..... | 41        |
| Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU) .....                                                                            | 42        |
| Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées .....                                                            | 43        |
| (L.151-38 et L.151-39 CU) .....                                                                                           | 43        |
| Chapitre 8 – Desserte par les réseaux .....                                                                               | 43        |

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7. ZONE Um.....</b>                                                                                                    | <b>45</b> |
| Dispositions applications a la zone liée au camp militaire .....                                                          | 45        |
| Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU) .....                      | 46        |
| Chapitre 2 – Mixite fonctionnelle et sociale .....                                                                        | 46        |
| Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU) .....                                             | 47        |
| Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                         | 47        |
| (R.151-41 et R.151-42 CU) .....                                                                                           | 47        |
| Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU) ..... | 48        |
| Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU) .....                                                                            | 49        |
| Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées (L.151-38 et L.151-39 CU) .....                                  | 49        |
| Chapitre 8 – Desserte par les réseaux .....                                                                               | 49        |
| <b>ZONES A URBANISER .....</b>                                                                                            | <b>50</b> |
| <b>3. ZONE AU .....</b>                                                                                                   | <b>51</b> |
| Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU) .....                      | 51        |
| Chapitre 2 – Mixite fonctionnelle et sociale .....                                                                        | 52        |
| Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU) .....                                             | 53        |
| Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                         | 55        |
| (R.151-41 et R.151-42 CU) .....                                                                                           | 55        |
| Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU) ..... | 58        |
| Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU) .....                                                                            | 59        |
| Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées (L.151-38 et L.151-39 CU) .....                                  | 60        |
| CHAPITRE 8 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX .....                                                                               | 60        |
| <b>ZONES AGRICOLES .....</b>                                                                                              | <b>62</b> |
| <b>3. ZONE A.....</b>                                                                                                     | <b>63</b> |
| Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU) .....                      | 64        |
| Chapitre 2 – Mixite fonctionnelle et sociale .....                                                                        | 65        |
| Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU) .....                                             | 65        |
| Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                         | 68        |
| (R.151-41 et R.151-42 CU) .....                                                                                           | 68        |
| Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU) ..... | 71        |
| Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU) .....                                                                            | 72        |
| Chapitre 8 – Desserte par les réseaux .....                                                                               | 73        |
| <b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>                                                                              | <b>75</b> |
| <b>3. ZONE N.....</b>                                                                                                     | <b>76</b> |
| Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                                    | 77        |
| (L. 151-9 CU) .....                                                                                                       | 77        |
| Chapitre 2 – Mixite fonctionnelle et sociale .....                                                                        | 78        |
| Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU) .....                                             | 78        |

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                         | 79        |
| (R.151-41 et R.151-42 CU) .....                                                                                           | 79        |
| Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU) ..... | 81        |
| Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU) .....                                                                            | 82        |
| Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées (L.151-38 et L.151-39 CU) .....                                  | 82        |
| Chapitre 8 – Desserte par les réseaux .....                                                                               | 83        |
| <b>TITRE 5 – ANNEXES.....</b>                                                                                             | <b>84</b> |
| Nuancier de couleur.....                                                                                                  | 84        |
| Liste des essences préconisées et/ou prolifères.....                                                                      | 86        |
| Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage ».....         | 88        |
| Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin » .....                                           | 89        |

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de **Mailly-le-Camp**, **délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais, pièces 4.1 et 4.2 du PLU.**

### **ARTICLE 2 – 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, agricoles, naturelles et forestières** ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques (cf. pièces 4.1 et 4.2 du dossier de PLU) :

- Zones urbaines « **U** » - Article R151-18 du Code de l'urbanisme ;
- Zone à Urbaniser « **AU** » - Article R151-20 du Code de l'urbanisme ;
- Zones agricoles « **A** » - Articles R151-22 et R151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Zones naturelles et forestières « **N** » - Articles R151-24 et R151-25 du Code de l'urbanisme.

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R151-9 à R151-49 du Code de l'urbanisme.

#### **2.1 LES ZONES URBAINES – ZONE U**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II, sont délimitées aux documents graphiques n°4.1 et 4.2 et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

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

- Une **zone Ua** correspondant au secteur à dominante d'habitat du village, **comportant elle-même un secteur Uaj correspondant aux fonds de jardins à préserver**. Le zone Ua fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°3 du PLU.
- Une **zone Um** correspondant à l'emprise du camp militaire.
- Une **zone Uy** correspondant aux secteurs d'activité. Le zone Uy fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°3 du PLU.

La zone urbaine est concernée par :

- le périmètre Monument Historique (MH) de l'église Saint-Jean-Baptiste du Grand-Mailly ;
- la présence de zones à dominante par diagnostic définies par la DREAL Grand-Est (2024) ;
- le risque de remontées de nappes phréatiques, sources ;
- le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles aléa faible ;

- la présence d'un périmètre ICPE (Installation Classée pour la protection de l'environnement), lié à la présence d'élevages ;
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU).

## 2.2 LES ZONES A URBANISER – ZONES AU

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II, sont délimitées aux documents graphiques n°4.1 et 4.2 et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Le zone AU, secteurs AUa et AUb, fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°3 du PLU.

La zone à urbaniser, zone AU, comprend deux secteurs :

- le **secteur AUa**, secteur à urbaniser dans un premier temps. Le secteur AUa a fait l'objet dans le cadre de la révision du PLU, d'une étude entrée de ville, pièce n°6 du PLU.
- le **secteur AUb**, secteur urbanisable lorsque le secteur AUa sera aménagé dans son ensemble.

La zone d'urbanisation future est concernée par :

- le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles aléa faible ;
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU).

## 2.3 LES ZONES AGRICOLES – ZONES A

Les zones agricoles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°4.1 et 4.2 et repérées par un indice commençant par la lettre A.

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

La **zone A**, zone agricole, comprend :

- ~~Un **secteur Ai** correspondant aux espaces agricoles inconstructibles du fait leur localisation par rapport à la zone d'habitat et au potentiel de développement urbain à plus long terme.~~
- Un **secteur Aj**, secteur à vocation d'espace cultivé et de verger.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU), ainsi que des chemins à préserver sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme (CU).

La zone agricole, zone A, est concernée par :

- la présence de zones à dominante par diagnostic définies par la DREAL Grand-Est ;
- le risque de remontées de nappes phréatiques, sources ;
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes ;
- le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles aléa faible.

## 2.4 LES ZONES NATURELLE ET FORESTIERES – ZONES N

Les zones N correspondent 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. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°4.1 et 4.2, et repérées par un indice commençant par la lettre N. Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

La zone naturelle et forestière, zone N, est concernée par :

- la présence de zones à dominante par diagnostic définies par la DREAL Grand-Est ;
- le risque de remontées de nappes phréatiques, source ;
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes ;
- le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles aléa faible.

Des espaces boisés classés sont identifiés au titre des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme (CU).

### ARTICLE 3 – Autres dispositions

Le plan comporte aussi :

- Les **Espaces Boisés Classés** (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, qui concernent les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- Les **sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, pour l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par un numéro d'ordre. En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Une identification portant sur la **présence de zones à dominante humide par diagnostic** issue de la cartographie de la DREAL Grand-Est 2024.

### ARTICLE 4 – Dispositions diverses

1. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments végétaux (ripisylve, arbres, ...) à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.

2. Toute intervention sur les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.

3. La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal.

En application du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions 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 des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

4. Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément au code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 5 – Adaptations mineures**

En application de l'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 ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 6 – Rappels juridiques**

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 7 – Droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble de la zone urbaine, zone U, de la commune. Il est délimité à l'annexe 2 du PLU.

## ARTICLE 8 – Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

**Annexe :** 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.

**Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

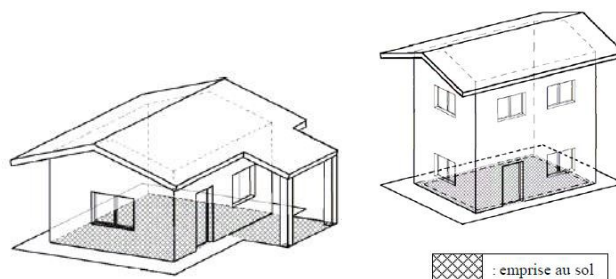
- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**Construction :** 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.

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.

**Construction existante :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



**Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

**L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.** Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

**Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Hauteur :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la **différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale**. Elle s'apprécie **par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande**. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Voies ou emprises publiques :** La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **ARTICLE 9 – Définitions supplémentaires**

### **Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions**

- Affouillement : Creusement.
- Exhaussement : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée. Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

**Alignement :** L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière). L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

**Retrait :** Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avant-toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.

**Aménagement** : Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**Acrotère** : Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

**Commerce** : Sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoires de l'Aube.

| Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R. 151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Activités non concernées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de détail<sup>1</sup></li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> si activité significative de commerce de détail</li> <li>• Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production</li> <li>• Cinéma</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services<sup>3</sup></li> <li>• Activité artisanale avec showroom<sup>4</sup></li> <li>• Restauration, débit de boisson</li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> sans activité significative de commerce de détail</li> <li>• Activité de service avec accueil de clientèle<sup>5</sup></li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...</li> <li>• Pharmacies</li> <li>• Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production</li> </ul> |
| <p><sup>1</sup> 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)</p> <p><sup>2</sup> Vente entre professionnels</p> <p><sup>3</sup> 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...</p> <p><sup>4</sup> Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher</p> <p><sup>5</sup> 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...)</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Clôture** : Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...).

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

**Défrichement** : Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

**Marge de recul :** Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

**Modénature :** Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

**Mur de soutènement :** Le mur de soutènement étant donné sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure. Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :** Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

**Pan :** Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

**Pignon :** Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

**Reconstruction à l'identique (article L111-15 du Code de l'Urbanisme) :** Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Remblai :** Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

**Saillie :** Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

**Surface de plancher (Art. R112-2 du Code de l'Urbanisme) :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

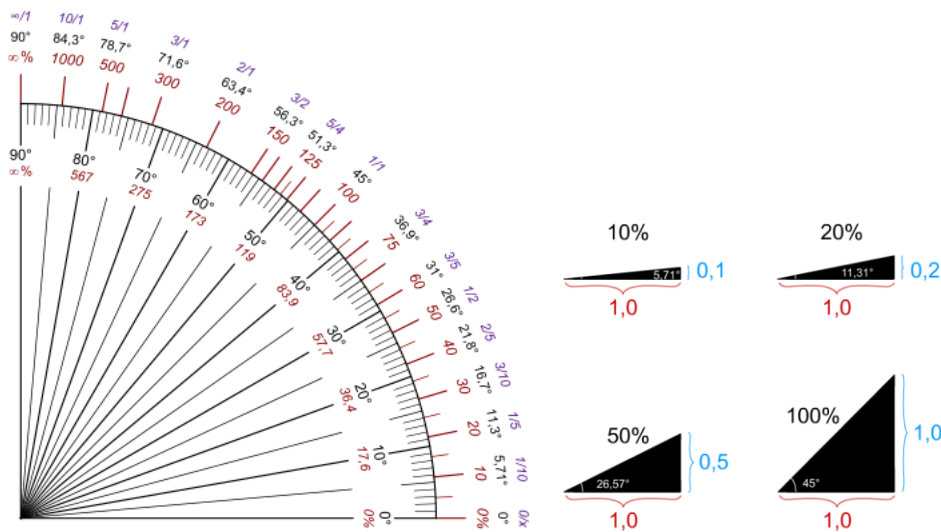
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain naturel** : Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

**Rappel du rapport degré /pourcentage :**



## ARTICLE 10 – Destinations et sous-destinations

### LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

### LES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La **destination de construction « habitation »** prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La **destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques », comprend quant à elle les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La **destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La **destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La **destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payants.

## **ARTICLE 11 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

### **REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE**

#### Article R111-1 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.

**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'UTILITE PUBLIQUE (SUP)**

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 CLOTURES**

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.

La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de TOUTES les clôtures du territoire par délibération du 10 octobre 2019.

**C. LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES SONT DISPENSES DE TOUTE FORMALITE AU TITRE DE L'ARTICLE R.421-18 DU CODE DE L'URBANISME, A 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. PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La commune a décidé de soumettre à permis de démolir TOUTES démolitions sur le territoire par délibération du **10 octobre 2019**.

**E. CAMPING, AMENAGEMENT DES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS, IMPLANTATION DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET INSTALLATION DES RESIDENCES 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.

E.1. Camping : Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

E.2. Parcs résidentiels de loisirs : Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

E.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.

E.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.

E.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.

## **F. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESIDENCES DEMONTABLES 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.

## **G. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

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. RESEAUX**

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

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

## **I. LOI SUR L'EAU**

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

En cas de zone humide avérée, le dépôt d'un dossier loi sur l'eau serait nécessaire au titre de la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature, définie à **l'article R 214-1 du Code de l'Environnement**, pour : « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

1° Supérieure à 1 ha (A) : projet soumis à Autorisation

2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D) : projet soumis à Déclaration

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

De plus, conformément à la rubrique 2.1.5.0 de **l'article R 214-1 du Code de l'Environnement**, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) : projet soumis à Autorisation

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D) : projet soumis à Déclaration.

## **ZONES URBAINES**

---

## 1. ZONE Ua

### Dispositions applicables à la zone urbaine

La **zone Ua** est une **zone urbaine mixte** où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle est destinée à l'habitat individuel, groupé ou non, et accueille également les commerces, services et activités non polluantes.

~~La zone Ua comprend un **secteur Uaj**, secteur à vocation de jardins et vergers à préserver.~~

La zone Ua est concernée pour partie par le périmètre Monument Historique (MH) de l'église Saint-**Jean-Baptiste**.

La zone Ua est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024). Elle est également concernée par le phénomène de remontée de nappes, sources.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes de la RD677 et de la voie ferrée.

La zone Ua est concernée par la présence d'un périmètre ICPE (Installation Classée pour la protection de l'environnement), lié à la présence d'élevages.

La zone Ua est concernée pour partie 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. Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa de ce risque :

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

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU).

## **Usage des sols, destinations des constructions et natures d'activité**

### **Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU)**

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

1. **Dans toute la zone** sont interdits, le changement de destination et constructions et installations à destination :

- D'exploitation forestière,
- D'entrepôts,
- ~~D'industrie,~~
- De commerce (selon la définition en annexe), sauf cas visé à l'article I-2 ;
- De commerce de gros ;
- De cinéma.

2. **Dans le secteur Uaj et dans les espaces jardins** 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.

3. **Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant. De plus, les sous-sols sont interdits.

#### **Article 2 : ~~Conditions d'utilisation~~ Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises a des conditions particulières (R.151-33 CU)**

**Dans la zone Ua uniquement, ~~secteur Uaj exclu-~~**

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

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, liés et attenants à une activité existante et/ou autorisée dans la zone.
- Le changement de destination, et les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Conformément à la définition du **commerce au sens du SCoT**, sont autorisées les extensions jusqu'à 2 000 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des commerces existants ou les activités de type « vente directe » ou magasins de producteurs.

**Dans la zone Ua, secteur Uaj inclus :**

1. **Uniquement** dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés avec une emprise totale des constructions limitée, et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire :

- les changements de destination,
- les constructions et installations,
- les annexes et les extensions.

2. **Uniquement** dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés :

- 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 m<sup>2</sup>.
- Les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines couvertes ou non...) 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 m<sup>2</sup> par habitation existante.

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

3. Les exhaussements de sols sont limités à 0,60 mètres, à condition d'être nécessaire à la construction et hors zones à dominante humide par diagnostic.

## **Chapitre 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

---

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

---

### **Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU)**

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### **Article 4 : Hauteur des constructions**

- ~~— Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.~~
- ~~— Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...~~

~~1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder :~~

- ~~• 9 m de manière générale,~~
- ~~• 4m pour les annexes~~

1. La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Constructions principales : ~~9~~ 8 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits (de type R+1+combles aménageables) ou 3,50 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat sans vide-sanitaire et 4,10 mètres avec vide-sanitaire.
- Annexes (garage, abris de jardins, atelier, piscine...) : 4 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats.
- Constructions à usage agricole : ~~12-9~~ 12 mètres à l'égout de toit. Cette règle ne concerne pas les éléments techniques de type silo.

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

3. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- ~~— aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;~~
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

## **Article 5 : Implantation des constructions**

### **❖ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 CU)**

1. Les constructions **principales** doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

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

~~3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :~~

- ~~— Aux 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 ;~~

**4. Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.**

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

### **❖ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 CU)**

1. Les constructions **principales** doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

**2. Les piscines, couvertes ou non, devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres, margelles comprises, des limites séparatives.**

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

~~4. Ces dispositions 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 aux règles énoncées ci-dessus.~~

### **❖ Implantation des constructions sur une même unité foncière**

**1. La distance d'implantation entre deux constructions principales non contiguës est de 6 mètres minimum.**

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

### ❖ Emprise au sol des constructions

1. **Hors espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)**, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière, espace jardin compris.

2. **Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière, espace jardin compris.

3. **Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions dans l'espace est limitée par unité foncière, à 50 m<sup>2</sup> maximum de surface plancher cumulée de l'ensemble des constructions.

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

## **Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **(R.151-41 et R.151-42 CU)**

### **Dispositions d'ordre général**

- ~~1. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.~~
- ~~2. Toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal, ...).~~
- ~~3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.~~

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### **Article 6 : Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

- ~~1. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.~~

#### **❖ Formes des constructions :**

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.) est interdite.

### **Concernant les éléments de paysage bâti inscrits au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et obtenir l'accord des services consultés.
- Le Permis de Démolir est imposé en cas de projet de démolition.
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction, en harmonie avec les matériaux d'origine.

**Réunion 16/02/26**

-----

❖ **Formes des toitures :**

- ~~2. En cas de toits à pans, ces derniers doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.~~

~~Les bâtiments agricoles et les extensions ne sont pas concernés par cette règle.~~

Les toitures des constructions principales et des extensions (hors piscines couvertes, vérandas et constructions agricoles) doivent être :

- Soit à deux ou plusieurs pans, compris entre 30° et 45°.
- Soit en toitures terrasses.
- A une pente.

Les toitures des annexes seront soit à une pente, soit en toiture terrasse, soit à deux ou plusieurs pans, dont la pente est comprise entre 30° et 45°.

Les toitures des constructions agricoles doivent être à deux pans, avec une pente de 15° minimum.

- ~~3. La disposition précédente relative à l'aspect des toitures ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.~~

❖ **Matériaux et couleurs :**

**Pour toutes les constructions**, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Il convient de se référencer au nuancier de couleur du bâti local, annexé au présent règlement.

Toitures et couvertures

4. ~~Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.~~ Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales, de ton brun à rouge.
5. Sur les toitures anciennes de ton ardoise, qui correspondent à leur état d'origine, peuvent être conservés, restaurés ou restitués pour les constructions principales et annexes.
6. Les toitures des extensions devront reprendre le ton de la toiture de la construction principale.
7. Les couleurs des toitures constructions agricoles doivent respecter la palette de couleurs issues de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube, annexé au présent règlement. Pour les toitures des constructions agricoles uniquement, les parties de toitures vitrées et/ou transparentes sont autorisées.
8. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- ~~9. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.~~
- ~~10. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les~~

~~panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.~~ Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, et aux vérandas.

11. Les toitures de type ondulées translucides sont interdites.

#### Bâtiments/parements extérieurs

12. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.

13. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc. est interdit.

14. ~~Les enduits doivent respecter les tons pastel.~~

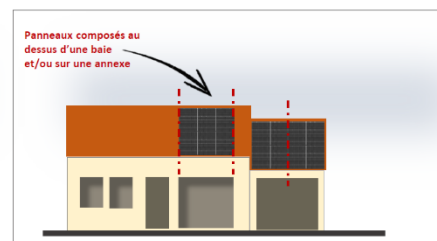
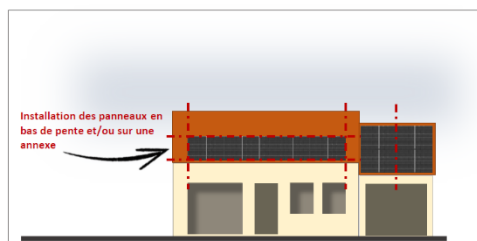
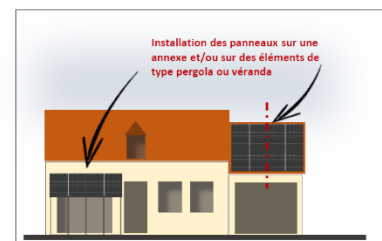
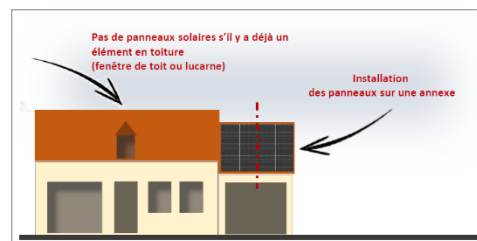
#### ❖ Performance énergétique :

Dispositif d'isolation en façade : L'installation de dispositifs d'isolation en façade doit être appréciée en fonction du surplomb du domaine public, de l'alignement aux autres bâtis, des caractéristiques patrimoniales et de la capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.

#### Panneaux solaires et/ou photovoltaïques

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires devra s'assimiler à l'aspect d'une verrière en toiture. Chaque panneau sera positionné dans le sens de la hauteur. Ils s'inscriront dans un carré ou dans un rectangle dont la longueur n'excédera pas celle du faîtage. Ils seront de couleur rouge ou noire, de façon à s'intégrer dans le toit de la construction ; conformément aux schémas ci-dessous.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires est interdite en façade de la construction. Son positionnement sur l'annexe (de type garage) est à privilégier.

Schémas illustratifs  
des positionnements  
des panneaux à  
privilégier sur les  
constructions



- Les systèmes devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.
- Pour toutes les constructions, les panneaux doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Pour ceux disposés sur les toitures terrasses, ils ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

- Sont formellement interdits tout matériau visible en toiture, d'aspect brillant et de teinte claire, de type inox. Ainsi tout élément de sujétion, d'étanchéité et de support sera de teinte sombre et mat.

#### Eléments techniques

- Les éléments techniques (unité extérieure de climatisation, réseaux, coffrets techniques, dispositifs de récupération des eaux, cuve à fioul/gaz etc.), devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public. Tout ouvrage annexe doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci avant.

### **Article 7 : Caractéristiques des clôtures**

Il convient de se référer à la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin », annexé au présent règlement.

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,80 mètres.
2. La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut dépasser 2 mètres.
3. Aux angles des carrefours, les ~~murs~~ murets de clôture ne pourront dépasser une hauteur de 0,8 0,60 mètres, sur une distance de 3 mètres, et ne pourront être surmontés d'un élément occultant (brise vue, haie...)
4. Pour les clôtures sur rue, ~~les murs pleins murets sont limités à 0,80 0,60 mètres. Ils peuvent être surmontés d'un autre dispositif. Elles seront composées :~~
  - Soit d'un mur bahut de 0,60 cm surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une grille, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
  - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
5. Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourront être respectées, sans en aggraver la non-conformité.
6. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.

## **Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU)**

### **Article 8 : Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20% 60 % de l'unité foncière, au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.

2. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic par la DREAL Grand-Est, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de l'unité foncière au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.

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

### Aménagement paysager

~~1. Au sein des espaces à préserver identifiés par les documents graphiques, tout arrachage est soumis à déclaration préalable. Pour tout arbre arraché, un arbre de type identique doit être replanté (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère, ...).~~

**1. Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres existants ;
- Les boisements existants doivent être préservés. Le cas échéant, ils seront remplacés en cas de suppression ou déplacement.

**3. Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés.

- 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 telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
- Les arbres isolés identifiés devront être sauvegardés. Le cas échéant il convient de remplacer l'arbre supprimé par une essence équivalente (1 pour 1).
- Les arbres fruitiers identifiés dans les ensembles de vergers devront être sauvegardés. Le cas échéant la replantation de chaque arbre devra être assurée pour garantir la vocation de verger.

4. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir liste annexée au présent règlement.

## **Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU)**

### **Article 9 : Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- ~~2. De plus, le nombre de places requis est à créer en extérieur.~~
3. ~~Pour les destinations suivantes,~~ le nombre minimum de places de stationnement requis par construction est le suivant :  
Deux places par logement, ou hébergement individuel, **garage non compris.**  
Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
- ~~4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.~~

- ~~5. Dans le cadre de l'aménagement ou de la réalisation de plus de 2 logements, un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs de ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou parcelles créés.~~
6. Dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

---

## ***Equipements et réseaux***

---

### **Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées (L.151-38 et L.151-39 CU)**

#### **Article 10 : Accès**

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, services publics de collecte des déchets...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée, ...) est interdite.

#### **Article 11 : Voirie**

1. 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.

### **Chapitre 8 – Desserte par les réseaux**

#### **Article 12 : Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

#### **Article 13 : Assainissement**

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur. Il doit aussi répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

#### **Article 14 : Eaux pluviales**

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Article 15 : Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

## 2. **ZONE Uy**

### **Dispositions applications à la zone a vocation d'activités économiques**

La **zone Uy** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Deux zones Uy sont inscrites sur les plans de zonage, pièces 4.1 et 4.2 du PLU :

- Une zone Uy concerne l'emprise d'un commerce de proximité, en bordure de la RD677, au Sud du bourg.
- Une zone Uy correspondant à l'ancienne cour de la SNCF.
- Une zone Uy concerne une zone à créer, à l'Ouest du bourg, qui doit être conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n°3 du PLU.

La **zone Uy** est pour partie concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024), et par le phénomène de remontées de nappes.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes de la RD677 et de la voie ferrée.

La **zone Uy** est concernée pour partie par le périmètre Monument Historique (MH) de l'église Saint-Jean-Baptiste.

La **zone Uy** est concernée pour partie 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. Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa de ce risque :

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

## **Usage des sols, destinations des constructions et natures d'activité**

### **Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **(L. 151-9 CU)**

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

##### **1. Dans toute la zone sont interdits :**

- Les logements,
- Les hébergements,
- Les commerces selon la définition du SCoT des Territoires de l'Aube, sauf ceux autorisés à l'article 2.
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les autres hébergements touristiques,
- Le commerce de gros,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Le cinéma,
- ~~- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilées,~~
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'arts et de spectacles,
- ~~- Les autres équipements recevant du public,~~
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Le centre de congrès et d'exposition.

**2. Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant. De plus, les sous-sols sont interdits.

#### **Article 2 : Conditions d'utilisation Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33 CU)**

##### **~~❖—Constructions~~**

###### Logements

~~La construction d'un logement est autorisée s'il est nécessaire au gardiennage des constructions d'activité présentes sur la zone et qu'il est intégré dans leur volume des constructions d'activités.~~

##### **~~❖—Types d'activité, usages et affectations des sols~~**

- ~~1. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane~~

1. **Dans toute la zone, sont autorisés**, les dépôts, liés et attenants à une activité existante et/ou autorisée dans la zone sous réserve que leur surface soit inférieure à 100,00 m<sup>2</sup>.
2. Conformément à la définition du **commerce au sens du SCoT**, sont autorisées les extensions jusqu'à 2 000 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des commerces existants ou les activités de type « vente directe » ou magasins de producteurs.
3. **Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés avec une emprise totale des constructions limitée : les changements de destination, les constructions et installations, et les extensions.
4. Les exhaussements de sols sont limités à 0,60 mètres, à condition d'être nécessaire à la construction et hors zones à dominante humide par diagnostic.

## **Chapitre 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

---

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

---

### **Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU)**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article 4 : Hauteur des constructions**

- ~~— Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.~~
- ~~— Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...~~

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres **à l'égout de toit et/ou à l'acrotère.**

### **Article 5 : Implantation des constructions**

#### **❖ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 CU)**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 **mètres des voies et emprises publiques.**

#### **❖ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 CU)**

2. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

3. Dans le cas de constructions en limite séparative, des mesures pour éviter la propagation des incendies sont nécessaires.

❖ **Implantation des constructions sur une même unité foncière**

4. Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

❖ **Emprise au sol des constructions**

1. **Hors espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)**, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions à usage d'activités est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

2. **Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

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

## **Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **(R.151-41 et R.151-42 CU)**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

~~1. Toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région (Chalet, mas provençal, ...).~~

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### **Article 6 : Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

❖ **Formes des constructions :**

~~Sans objet~~

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.) est interdite.
- La volumétrie générale des constructions doit être simple.

❖ **Formes des toitures**

Sans objet

❖ **Matériaux et couleurs :**

**Pour toutes les constructions**, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Il convient de se référencer au nuancier de couleur du bâti local, annexé présent règlement.

Toitures et couvertures

- ~~1. Les matériaux et teintes des couvertures existantes doivent être conservés. Toute nouvelle construction doit s'harmoniser avec celles déjà présentes (dans les nuances de rouge à brun).~~
2. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
3. Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.

Bâtiments/parements extérieurs

4. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc. **est interdit.**
5. Les bardages en bois seront soit de teinte naturelle, soit de teinte s'harmonisant dans l'environnement proche et lointain.
6. Les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc. sont interdits.

❖ **Performance énergétique :****Panneaux solaires et/ou photovoltaïques**

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires devra s'assimiler à l'aspect d'une verrière traditionnelle en toiture. Chaque panneau sera positionné dans le sens de la hauteur. Ils s'inscriront dans un carré ou dans un rectangle dont la longueur n'excédera pas celle du faîtage. Ils seront de couleur rouge ou noire, de façon à s'intégrer dans le toit de la construction.
- Les systèmes devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.
- Pour toutes les constructions, les panneaux doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Pour ceux disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Sont formellement interdits tout matériau visible en toiture, d'aspect brillant et de teinte claire, de type inox. Ainsi tout élément de sujétion, d'étanchéité et de support sera de teinte sombre et mat.

### **Éléments techniques**

- Les éléments techniques (unité extérieure de climatisation, réseaux, coffrets techniques, dispositifs de récupération des eaux, etc.), devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public. Tout ouvrage annexe doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci avant

### **Article 7 : Caractéristiques des clôtures**

3. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (élément de composition et de portail exclus) 2,20 mètres.
- ~~4. Aux angles des carrefours, les murs de clôture ne pourront dépasser une hauteur de 0.8 m, sur une distance de 3 mètres, et ne pourront être surmontés d'un élément occultant (brise vue, haie...)~~
5. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
6. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.
7. Les murs pleins sont interdits.
8. Les décors et les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc. sont interdits.

## **Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU)**

### **Article 8 : Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

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

- ~~1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.~~
2. Tout projet de construction, qu'il soit compris ou non les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic par la DREAL Grand-Est 2024, devra réserver au minimum 30 % de l'unité foncière au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.
3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

### **Aménagement paysager**

1. Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

2. L'espace déterminé pour le stockage et/ou le local poubelle devra être intégré à la parcelle par l'intermédiaire d'un aménagement paysager et/ou d'une intégration à claire-voie.
3. Tous les espaces qui ne sont ni bâtis, ni revêtus (cour et stationnement) doivent être végétalisés.
4. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir annexe du règlement écrit.

## **Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU)**

### **Article 9 : Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- ~~2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.~~
3. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. De plus, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

---

## **Equipements et réseaux**

---

### **Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées** **(L.151-38 et L.151-39 CU)**

#### **Article 10 : Accès**

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, services publics de collecte des déchets...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée, ...) est interdite.
- ~~5. Une voirie de décélération / insertion doit être prévue dans l'emprise de tout projet.~~

#### **Article 11 : Voirie**

1. 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.

Toute création d'une nouvelle voie doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cette voie est prévue.

### **Chapitre 8 – Desserte par les réseaux**

#### **Article 12 : Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
- ~~2. Les constructions qui ne peuvent être assumées par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.~~
3. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas

perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

### **Article 13 : Assainissement**

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur. Il doit aussi répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Les effluents issus des activités non domestiques doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

### **Article 14 : Eaux pluviales**

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article 15 : Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

## 7. **ZONE Um**

### **Dispositions applications a la zone liée au camp militaire**

La **zone Um** est une zone urbaine liée au camp militaire.

La **zone Um** est pour partie concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024).

La **zone Um** est concernée pour partie 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. Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa de ce risque :

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

---

## ***Usage des sols, destinations des constructions et natures d'activité***

---

### **Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU)**

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

**1. Dans toute la zone sont interdits :**

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les commerces selon la définition du SCoT des Territoires de l'Aube,
- Le commerce de gros,
- Le cinéma.

**2. Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant. De plus, les sous-sols sont interdits.

#### **Article 2 : ~~Conditions d'utilisation~~ Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33 CU)**

**1. Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés avec une emprise totale des constructions limitée : les changements de destination, les constructions et installations, et les extensions.

### **Chapitre 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

---

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

---

### **Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU)**

#### **Article 4 : Hauteur des constructions**

Sans objet

#### **Article 5 : Implantation des constructions**

- ❖ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 CU)**

Sans objet

- ❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 CU)**

Sans objet

- ❖ **Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Sans objet

- ❖ **Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 CU)**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

~~Sans objet~~

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

## **Article 6 : Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

~~Sans objet~~

### **Concernant les éléments de paysage bâti inscrits au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et obtenir l'accord des services consultés.
- Le Permis de Démolir est imposé en cas de projet de démolition.
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction, en harmonie avec les matériaux d'origine.

#### **❖ Formes des constructions :**

Sans objet

#### **❖ Formes des toitures**

Sans objet

#### **❖ Matériaux et couleurs :**

Sans objet

#### **❖ Performance énergétique :**

Sans objet

## **Article 7 : Caractéristiques des clôtures**

Sans objet

## **Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU)**

### **Article 8 : Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

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

Sans objet

Aménagement paysager

**1. Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés.**

- 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 telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.

- Les arbres isolés identifiés devront être sauvegardés. Le cas échéant il convient de remplacer l'arbre supprimé par une essence équivalente (1 pour 1).
- Les arbres fruitiers identifiés dans les ensembles de vergers devront être sauvegardés. Le cas échéant la replantation de chaque arbre devra être assurée pour garantir la vocation de verger.

2. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir liste annexée au présent règlement.

## **Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU)**

### **Article 9 : Stationnement**

Sans objet

---

## ***Equipements et réseaux***

---

## **Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées (L.151-38 et L.151-39 CU)**

### **Article 10 : Accès**

Sans objet

### **Article 11 : Voirie**

Sans objet

## **Chapitre 8 – Desserte par les réseaux**

### **Article 12 : Alimentation en eau potable**

Sans objet

### **Article 13 : Assainissement**

Sans objet

### **Article 14 : Eaux pluviales**

Sans objet

### **Article 15 : Autres réseaux**

Sans objet

## **ZONES A URBANISER**

---

### 3. ZONE AU

#### Dispositions applications à la zone d'urbanisation future

La **zone AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, destinée à être urbanisée dans le cadre de schémas d'aménagement d'ensemble soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°3 du PLU). Cette zone est urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec une priorisation de développement en fonction des deux secteurs qu'elle comprend :

- le **secteur AUa**, secteur à urbaniser dans un premier temps ;
- le **secteur AUb**, secteur urbanisable lorsque le secteur AUa sera aménagé dans son ensemble. A noter que le secteur AUb a fait l'objet dans le cadre de la révision du PLU, d'une étude entrée de ville, pièce n°6 du PLU.

Pour partie du **secteur AUa** et le **secteur AUb** sont concernées par le risque de remontée de nappe (fiabilité moyenne).

La **zone AU** est concernée pour partie 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. Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa de ce risque :

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

Le **secteur AUa** est exposé au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes de la RD677.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

---

#### *Usage des sols, destinations des constructions et natures d'activité*

---

### Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU)

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

1. **Dans toute la zone, secteurs AUa et AUb compris**, sont interdits, les constructions et installations à destination :

- D'exploitation agricole et forestière,
- D'entrepôts,
- ~~D'industrie,~~
- De commerce (selon la définition du SCoT en annexe),
- De commerce de gros ;
- De cinéma.

**Article 2 : ~~Conditions d'utilisation~~ Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises a des conditions particulières (R.151-33 CU)**

~~L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb n'est possible uniquement lorsque les secteurs AUa seront entièrement aménagés.~~

1. **Dans toute la zone, secteurs AUa et AUb compris**, sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, liés et attenants à une activité existante et/ou autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Conformément à la définition du **commerce au sens du SCoT**, sont autorisées les activités de type « vente directe » ou magasins de producteurs.

3. Les exhaussements de sols sont limités à 0,60 mètres, à condition d'être nécessaire à la construction et hors zones à dominante humide par diagnostic.

**Chapitre 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

**Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

---

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

---

### **Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU)**

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### **Article 4 : Hauteur des constructions**

- ~~— Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.~~
- ~~— Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...~~

~~1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder :~~

- ~~• 9 m de manière générale,~~
- ~~• 4m pour les annexes~~

1. La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Constructions principales : ~~9~~ 8 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits (de type R+1+combles aménageables) ou 3,50 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat sans vide-sanitaire et 4,10 mètres avec vide-sanitaire.
- Annexes (garage, abris de jardins, atelier, piscine...) : 4 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats.

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

3. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- ~~— aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;~~
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

## **Article 5 : Implantation des constructions**

### **❖ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 CU)**

1. Les constructions **principales** doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

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

~~3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :~~

- ~~— Aux 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 ;~~

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

### **❖ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 CU)**

1. Les constructions **principales** doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

**2. Les piscines, couvertes ou non, devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres, margelles comprises, des limites séparatives.**

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

~~4. Ces dispositions 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 aux règles énoncées ci-dessus.~~

### **❖ Implantation des constructions sur une même unité foncière**

**1. La distance d'implantation entre deux constructions principales non contiguës est de 6 mètres minimum.**

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

### **❖ Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

## **Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **(R.151-41 et R.151-42 CU)**

### **Dispositions d'ordre général**

- ~~1. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.~~
- ~~2. Toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal, ...).~~
- ~~3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.~~

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### **Article 6 : Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

- ~~1. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.~~

#### **❖ Formes des constructions :**

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.) est interdite.

### **Formes des toitures :**

- ~~1. En cas de toits à pans, ces derniers doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.~~  
~~Les bâtiments agricoles et les extensions ne sont pas concernés par cette règle.~~  
 Les toitures des constructions principales et des extensions (hors piscines couvertes, vérandas) doivent être :
  - Soit à deux ou plusieurs pans, compris entre 30° et 45°.
  - Soit en toitures terrasses.
  - A une pente.

Les toitures des annexes seront soit à une pente, soit en toiture terrasse, soit à deux ou plusieurs pans, dont la pente est comprise entre 30° et 45°.

- ~~2. La disposition précédente relative à l'aspect des toitures ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise~~

~~en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.~~

#### ❖ **Matériaux et couleurs :**

**Pour toutes les constructions**, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Il convient de se référencer au nuancier de couleur du bâti local, annexé au présent règlement.

#### Toitures et couvertures

1. ~~Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.~~ Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales, de ton brun à rouge.
2. Les toitures des extensions devront reprendre le ton de la toiture de la construction principale.
3. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
4. ~~Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.~~
5. ~~Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.~~ Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, et aux vérandas.
6. Les toitures de type ondulées translucides sont interdites.

#### Bâtiments/parements extérieurs

1. ~~L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.~~
2. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc. est interdit.
3. ~~Les enduits doivent respecter les tons pastel.~~

#### ❖ **Performance énergétique :**

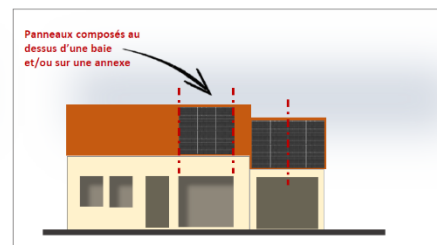
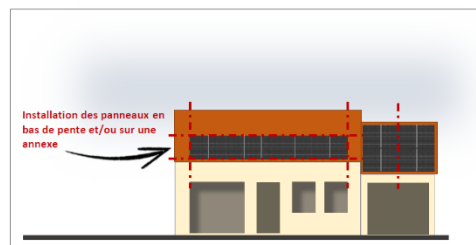
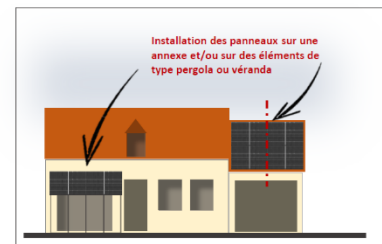
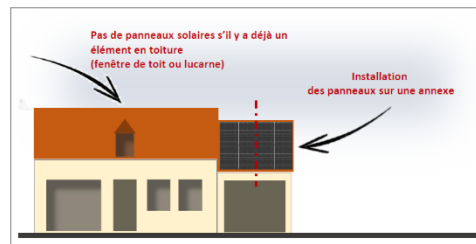
##### Dispositif d'isolation en façade :

L'installation de dispositifs d'isolation en façade doit être appréciée en fonction du surplomb du domaine public, de l'alignement aux autres bâtis, des caractéristiques patrimoniales et de la capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.

### Panneaux solaires et/ou photovoltaïques :

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires devra s'assimiler à l'aspect d'une verrière en toiture. Chaque panneau sera positionné dans le sens de la hauteur. Ils s'inscriront dans un carré ou dans un rectangle dont la longueur n'excédera pas celle du faîtage. Ils seront de couleur rouge ou noire, de façon à s'intégrer dans le toit de la construction ; conformément aux schémas ci-dessous.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires est interdite en façade de la construction. Son positionnement sur l'annexe (de type garage) est à privilégier.

Schémas illustratifs  
des positionnements  
des panneaux à  
privilégier sur les  
constructions



- Les systèmes devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.
- Pour toutes les constructions, les panneaux doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Pour ceux disposés sur les toitures terrasses, ils ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Sont formellement interdits tout matériau visible en toiture, d'aspect brillant et de teinte claire, de type inox. Ainsi tout élément de sujétion, d'étanchéité et de support sera de teinte sombre et mat.

### Eléments techniques :

Les éléments techniques (unité extérieure de climatisation, réseaux, coffrets techniques, dispositifs de récupération des eaux, cuve à fioul/gaz etc.), devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public. Tout ouvrage annexe doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci avant.

## **Article 7 : Caractéristiques des clôtures**

Il convient de se référer à la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin », annexé au présent règlement.

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,80 mètres.
2. La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut dépasser 2 mètres.
3. Aux angles des carrefours, les ~~murs~~ **murets** de clôture ne pourront dépasser une hauteur de **0,8 0,60** mètres, sur une distance de 3 mètres, et ne pourront être surmontés d'un élément occultant (brise vue, haie...)
4. Pour les clôtures sur rue, ~~les murs pleins murets sont limités à 0,80 0,60 mètres. Ils peuvent être surmontés d'un autre dispositif. Elles seront composées :~~
  - Soit d'un mur bahut de 0,60 cm surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une grille, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
  - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
5. Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourront être respectées, sans en aggraver la non-conformité.
6. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.

## **Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU)**

### **Article 8 : Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum ~~20%~~ **60 %** de l'unité foncière, au maintien d'une couverture perméable ~~ou semi-perméable~~.
2. 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.

### Aménagement paysager

~~1. Au sein des espaces à préserver identifiés par les documents graphiques, tout arrachage est soumis à déclaration préalable. Pour tout arbre arraché, un arbre de type identique doit être replanté (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère, ...).~~

**1. Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :**

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres existants ;

- Les boisements existants doivent être préservés. Le cas échéant, ils seront remplacés en cas de suppression ou déplacement.

**3. Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés.

- 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 telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
- Les arbres isolés identifiés devront être sauvegardés. Le cas échéant il convient de remplacer l'arbre supprimé par une essence équivalente (1 pour 1).
- Les arbres fruitiers identifiés dans les ensembles de vergers devront être sauvegardés. Le cas échéant la replantation de chaque arbre devra être assurée pour garantir la vocation de verger.

4. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir liste annexée au présent règlement.

## **Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU)**

### **Article 9 : Stationnement**

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

~~8. De plus, le nombre de places requis est à créer en extérieur.~~

9. ~~Pour les destinations suivantes,~~ le nombre minimum de places de stationnement requis par construction est le suivant :
- Deux places par logement, ou hébergement individuel, **garage non compris.**
- Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique

~~10. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.~~

~~11. Dans le cadre de l'aménagement ou de la réalisation de plus de 2 logements, un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs de ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou parcelles créés.~~

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

---

## ***Equipements et réseaux***

---

### **Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées (L.151-38 et L.151-39 CU)**

#### **Article 10 : Accès**

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, services publics de collecte des déchets...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée, ...) est interdite.

#### **Article 11 : Voirie**

1. 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.

## **CHAPITRE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Article 12 : Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

#### **Article 13 : Assainissement**

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur. Il doit aussi répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

#### **Article 14 : Eaux pluviales**

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Article 15 : Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

## **ZONES AGRICOLES**

---

### 3. ZONE A

#### Dispositions applications à la zone agricole

~~La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.~~

La zone A concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un ~~secteur Ai inconstructible du fait de son imbrication avec les zones urbaines voisines.~~

La zone A comprend un **secteur Aj**, à vocation de jardins et vergers.

La zone A est concernée par la présence de zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024).

La zone A est concernée pour partie par le périmètre Monument Historique (MH) de l'église Saint-Jean-Baptiste.

La zone A est concernée par l'aléa faible à modérer sur les espaces agricoles du territoire communal. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU. Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa de ce risque :

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

La zone A est traversée par l'autoroute A26 et par la RD677, voie classée à grande circulation, conformément au Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

La zone A est exposée au bruit à proximité de l'autoroute A26 et de la RD677, conformément à l'arrêté n°2012051-0016.

Une partie de la zone est concernée par des débordements de cours d'eau, remontées de nappes phréatiques, aléa moyen à fort.

La zone A est concernée par un périmètre de captage, lieu-dit La Pelle. Ce captage a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°87-3666 du 28 août 1987 de déclaration d'utilité publique, modifié par arrêté n°89-1396A du 2 mai 1989, relatif à l'instauration des périmètres de protection.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## **Usage des sols, destinations des constructions et natures d'activité**

### **Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **(L. 151-9 CU)**

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

##### **Interdits**

- ~~• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.~~
- ~~• Les habitations légères de loisirs.~~
- ~~• Les dépôts de déchets de toute nature.~~
- ~~• Les sous-sols dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage.~~

##### **Soumis à conditions**

- ~~• Les stationnements de caravanes~~
- ~~• Les travaux sur la chapelle de la Perthe~~

##### **Dans toute la zone, secteurs **Ai** et **Aj** compris :**

1. Tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.

2. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL Grand-Est 2024 tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

3. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions. Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

#### **Article 2 : ~~Conditions d'utilisation~~ Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33 CU)**

~~1. Les habitations à condition que leur présence à proximité du bâtiment agricole soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation correspondante.~~

~~2. Le stationnement de caravanes s'il correspondant à un accueil temporaire de gens du voyage~~

~~3. Les interventions de type réparation ou restauration de l'édifice sur la chapelle de la Perthe~~

##### **1. Dans la zone A uniquement, secteurs **Ai** et **Aj** exclus, sont autorisés :**

- Les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole y compris les logements nécessaires à l'exploitation, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

- Les dépôts liés à l'activité autoroutière.
- Les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès ... liés à l'activité autoroutière.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

**Dans le secteur Aj uniquement** : Les constructions liées et nécessaires au développement de l'activité agricole et l'entretien des vergers, d'une emprise limitée à 5m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Chapitre 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

---

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

---

## **Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU)**

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article 4 : Hauteur des constructions**

- ~~— Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.~~
- ~~— Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...~~

~~1. La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage, et 3m pour les annexes.~~

### **Dans la zone A, secteur Aj exclu :**

1. La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Constructions principales : 6 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits (de type R+1+combles aménageables) ou 3,50 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat sans vide-sanitaire et 4,10 mètres avec vide-sanitaire.
- Annexes (garage, abris de jardins, atelier, piscine...) : 4 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats.
- Constructions à usage agricole : 9 mètres à l'égout de toit. Cette règle ne concerne pas les éléments techniques de type silo.

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

**Dans le secteur Aj uniquement :** La hauteur des constructions est limitée à 2,50 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

## **Article 5 : Implantation des constructions**

### **❖ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 CU)**

**Dans toute la zone, secteurs Ai inclus, secteur Aj exclus :**

~~Les constructions à vocation agricole doivent respecter un recul au moins égal à 15 m.~~

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques, et 10 mètres du domaine ferroviaire, 75 mètres de l'axe de la RD677 et 100 mètres à l'axe de l'autoroute A26.

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

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

4. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

**Dans le secteur Aj uniquement :** Les constructions doivent être implantées soit en limite de l'emprise publique, soit avec un recul de 3 mètres minimum.

### **❖ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 CU)**

**Dans toute la zone, secteurs Ai inclus, secteur Aj exclus :**

~~2. L'implantation des constructions en limite séparative est libre.~~

~~3. Cependant,~~ par rapport aux limites séparatives localisées en zones urbaines et/ou à urbaniser, un recul au moins égal à 10 m est imposé.

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

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux 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.

**Dans le secteur Aj uniquement :** Les constructions doivent être implantées soit en limite de séparative, soit avec un recul de 1 mètre minimum.

❖ **Implantation des constructions sur une même unité foncière**

**Dans la zone A, secteurs Ai et Aj exclus :**

Les annexes des constructions à usage d'habitation devront respecter un recul maximum de 15 mètres par rapport à la construction principale.

❖ **Emprise au sol des constructions**

**Dans la zone A, secteurs Ai et Aj exclus :**

1. **Hors espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)**, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

2. **Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

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

**Dans le secteur Aj uniquement :** L'emprise au sol des constructions est limitée à 5 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **(R.151-41 et R.151-42 CU)**

**Dans toute la zone, ~~secteur Ai exclu~~, secteur Aj compris :**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

~~– Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.~~

### **Dispositions d'ordre général**

- ~~1. Toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est prescrite (Chalet, mas provençal, ...).~~
- ~~2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.~~

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- ~~- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~
- ~~- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.~~

### **Article 6 : Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

#### **❖ Formes des constructions :**

~~Sans objet~~

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.) est interdite.
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...) Pour les rénovations, l'aspect d'origine des murs sera recherché.

### **Concernant les éléments de paysage bâti inscrits au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et obtenir l'accord des services consultés.
- Le Permis de Démolir est imposé en cas de projet de démolition.
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction, en harmonie avec les matériaux d'origine.

❖ **Formes des toitures :**

- Les toitures des constructions principales, extensions et annexes (hors piscines couvertes et vérandas) doivent être :
  - A deux ou plusieurs pans, compris entre 30° et 45°.
  - En toitures terrasses ou à une pente.
- Les toitures des constructions à usage d'activité agricole doivent être à un ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'intégrer dans l'environnement.

❖ **Matériaux et couleurs :**

**Pour toutes les constructions**, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Il convient de se référencer au nuancier de couleur du bâti local, annexé présent règlement.

Toitures et couvertures

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales, de ton brun à rouge.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, et aux vérandas.
- Les toitures de type ondulées translucides sont interdites.

Bâtiments/parements extérieurs

1. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.

Bâtiments agricoles

Les couleurs de façades et des toitures devront respecter la palette de couleurs issues de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube, annexée présent règlement.

1. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
2. Les bardages bois devront être laissés « naturels »
3. Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
4. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent être enduits.

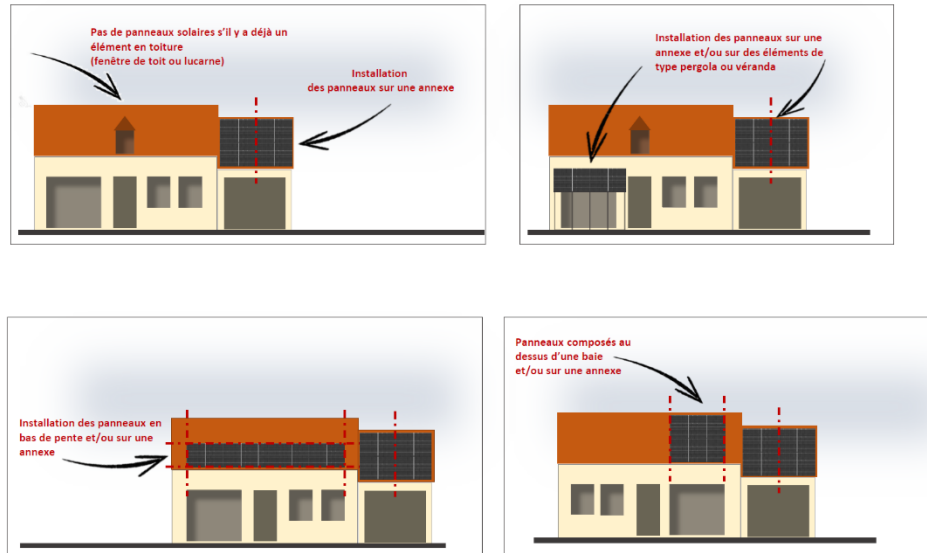
❖ **Performance énergétique :**

Dispositif d'isolation en façade : L'installation de dispositifs d'isolation en façade doit être appréciée en fonction du surplomb du domaine public, de l'alignement aux autres bâtis, des caractéristiques patrimoniales et de la capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.

### **Panneaux solaires et/ou photovoltaïques pour les constructions principales à vocation d'habitat uniquement :**

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires devra s'assimiler à l'aspect d'une verrière traditionnelle en toiture. Chaque panneau sera positionné dans le sens de la hauteur. Ils s'inscriront dans un carré ou dans un rectangle dont la longueur n'excédera pas celle du faitage. Ils seront de couleur rouge ou noire, de façon à s'intégrer dans le toit de la construction ; conformément aux schémas ci-dessous.

Schémas illustratifs  
des positionnements  
des panneaux à  
privilégier sur les  
constructions  
principales



- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires est interdite en façade de la construction. Son positionnement sur l'annexe (de type garage) est à privilégier.
- Les systèmes devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faitage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.
- Pour toutes les constructions, les panneaux doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Pour ceux disposés sur les toitures terrasses, ils ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Sont formellement interdits tout matériau visible en toiture, d'aspect brillant et de teinte claire, de type inox. Ainsi tout élément de sujétion, d'étanchéité et de support sera de teinte sombre et mat.

### Eléments techniques :

Les éléments techniques, y compris en toiture, devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public (unité extérieure de climatisation, réseaux, coffrets techniques, dispositifs de récupération des eaux, citernes à fioul et/ou gaz non enterrées, etc.). Tout ouvrage annexe doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci-avant.

### **Article 7 : Caractéristiques des clôtures**

#### **Dans toute la zone A, secteurs Ai et Aj inclus :**

Il convient de se référer à la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin », annexé au présent règlement.

- ~~1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,80 mètres.~~
  - ~~2. Aux angles des carrefours, les murs **murets** de clôture ne pourront dépasser une hauteur de 0,8 mètres, sur une distance de 3 mètres, et ne pourront être surmontés d'un élément occultant (brise vue, haie...)~~
  - ~~3. Les murs pleins sont limités à 0,80 mètres. Ils peuvent être surmontés d'un autre dispositif.~~
  - ~~4. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.~~
- La clôture n'est pas obligatoire. Elle sera de modèle simple de type grille ou grillage.

## **Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU)**

### **Article 8 : Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### **Dans toute la zone, ~~secteur Ai exclu~~, secteur Ai compris :**

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

**Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic par la DREAL Grand-Est**, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de l'unité foncière au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.

#### Aménagement paysager

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

2. L'accompagnement doit correspondre à un traitement paysager adapter, composé d'essences locales susceptible de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement proche.

❖ Éléments paysagers à préserver au titre de l'article ~~L151-23~~ L.151-19 CU

3. Au sein des espaces à préserver identifiés par les documents graphiques, tout arrachage est soumis à déclaration préalable. Pour tout arbre arraché, un arbre de type identique doit être replanté (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère, ...).

**Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés.

- Les haies et alignements d'arbres 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 telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

- Les arbres fruitiers identifiés dans les ensembles de vergers devront être sauvegardés. Le cas échéant la replantation de chaque arbre devra être assurée pour garantir la vocation de verger.
- Les ripisylves des cours d'eau et boisements existants identifiés devront être préservé ; le cas échéant ils seront recréés.

3. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir liste annexée au présent règlement.

## **Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU)**

### **Article 9 : Stationnement**

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

## ***Equipements et réseaux***

---

### **Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées (L.151-38 et L.151-39 CU)**

#### **Article 10 : Accès**

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, services publics de collecte des déchets...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée, ...) est interdite.

#### **Article 11 : Voirie**

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

### **Chapitre 8 – Desserte par les réseaux**

#### **Article 12 : Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

### **Article 13 : Assainissement**

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur. Il doit aussi répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

### **Article 14 : Eaux pluviales**

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article 15 : Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

### 3. **ZONE N**

#### **Dispositions applications à la zone naturelle et forestière**

~~La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.~~

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 est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024).

La zone N est concernée pour partie par le périmètre Monument Historique (MH) de l'église Saint-Jean-Baptiste.

La zone N est concernée par l'aléa faible à modérer sur les espaces naturels du territoire communal. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU. Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa de ce risque :

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

La zone N est exposée au bruit à proximité de l'autoroute A26 et de la RD677, conformément à l'arrêté n°2012051-0016.

Une partie de la zone est concernée par des débordements de cours d'eau, remontées de nappes phréatiques, aléa moyen à fort.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des Espaces Boisés Classés sont identifiés au titre des articles L.113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.

## **Usage des sols, destinations des constructions et natures d'activité**

### **Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **(L. 151-9 CU)**

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

##### Interdits

- ~~L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.~~
- ~~Les habitations légères de loisirs.~~
- ~~Les dépôts de déchets de toute nature.~~
- ~~Les stationnements de caravanes~~

##### Soumis à conditions

- ~~Les travaux sur les constructions et équipements existants~~

#### **Dans toute la zone N :**

1. Tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.

2. **Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions. Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

#### **Article I-2 : Conditions d'autorisation Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33 CU)**

~~1. Les travaux sur les constructions et équipements existants (réfection) sans possibilité d'extensions ou constructions nouvelles.~~

#### **Dans la zone N sont autorisés :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- **Les équipements sportifs.**
- Les dépôts liés à l'activité autoroutière.
- Les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès ... liés à l'activité autoroutière.
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> par habitation existante.

## **Chapitre 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

---

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

---

## **Chapitre 3 – Volumétrie et implantation des constructions (L.151-18 CU)**

### **Article 4 : Hauteur des constructions**

~~1. Sans objet~~

1. La hauteur des constructions annexes (garage, abris de jardins, atelier, piscine...) ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats.

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

### **Article 5. Implantations des constructions**

#### **❖ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 CU)**

~~Sans objet.~~

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des voies et du domaine ferroviaire, 75 mètres de l'axe de la RD677 et 100 mètres de l'axe de l'autoroute A26.

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

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

#### **❖ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 CU)**

~~Sans objet.~~

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

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

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux 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.

#### ❖ **Implantation des constructions sur une même unité foncière**

~~Sans objet.~~

Les annexes des constructions à usage d'habitation devront respecter un recul maximum de 15 mètres par rapport à la construction principale.

#### ❖ **Emprise au sol des constructions**

~~Sans objet.~~

1. **Hors espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)**, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions à usage d'activités est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

2. **Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

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

## **Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **(R.151-41 et R.151-42 CU)**

### **Article 6 : DISPOSITIONS GENERALES**

~~Sans objet~~

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

## **Article 6 : Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

### **❖ Formes des constructions :**

~~Sans objet~~

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.)
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine des murs sera recherché.

### **Concernant les éléments de paysage bâti inscrits au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et obtenir l'accord des services consultés.
- Le Permis de Démolir est imposé en cas de projet de démolition.
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction, en harmonie avec les matériaux d'origine.

### **❖ Formes des toitures :**

~~Sans objet~~

- Les toitures des extensions et annexes (hors piscines couvertes et vérandas) doivent être :
  - A deux ou plusieurs pans, compris entre 30° et 45°.
  - En toitures terrasses ou à une pente.

### **❖ Matériaux et couleurs :**

**Pour toutes les constructions**, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Il convient de se référencer au nuancier de couleur du bâti local, annexé présent règlement.

### Toitures et couvertures

~~Sans objet~~

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales, de ton brun à rouge.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, et aux vérandas.
- Les toitures de type ondulées translucides sont interdites.

## Bâtiments/parements extérieurs

### ~~Sans objet~~

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.

## **Article 7 : Caractéristiques des clôtures**

### ~~Sans objet~~

Il convient de se référer à la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin », annexé au présent règlement.

La clôture sera de modèle simple. Les murs pleins et murets sont interdits.

Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

## **Chapitre 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43 CU)**

### **Article 8 : Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 CU)

### ~~Sans objet~~

#### Aménagement paysager

#### **Éléments paysagers à préserver au titre de l'article ~~L151-23~~ L. 151-19 CU**

Au sein des espaces à préserver identifiés par les documents graphiques, tout arrachage est soumis à déclaration préalable. Pour tout arbre arraché, un arbre de types identique doit être replanté (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère, ...).

**Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés.

- Les haies et alignements d'arbres 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 telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
- Les arbres fruitiers identifiés dans les ensembles de vergers devront être sauvegardés. Le cas échéant la replantation de chaque arbre devra être assurée pour garantir la vocation de verger.
- Les ripisylves des cours d'eau et boisements existants identifiés devront être préservés ; le cas échéant ils seront recréés.

2. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir liste annexée au présent règlement.

## **Chapitre 6 – Stationnement (R.151-44 CU)**

### **Article 9 : Stationnement**

~~Sans objet~~

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

## ***Equipements et réseaux***

---

## **Chapitre 7 – Desserte par les voies publiques et privées (L.151-38 et L.151-39 CU)**

### **Article 10 : Accès**

~~Sans objet~~

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, services publics de collecte des déchets...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée, ...) est interdite.

### **Article 11 : Voirie**

~~Sans objet~~

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

## **Chapitre 8 – Desserte par les réseaux**

### **Article 12 : Alimentation en eau potable**

~~Sans objet~~

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

### **Article 13 : Assainissement**

~~Sans objet~~

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur. Il doit aussi répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

### **Article 14 : Eaux pluviales**

~~Sans objet~~

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article 15 : Autres réseaux**

~~Sans objet~~

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

## TITRE 5 – ANNEXES

### Nuancier de couleur

Les habitations, les granges, les dépendances...

*Les façades enduites*

Les nuances de « blancs »

*Nota : le blanc pur est interdit*



Les nuances de « beiges »



*Les bardages bois et pans de bois*



*Les fenêtres et les volets*

Les nuances claires et moyennes



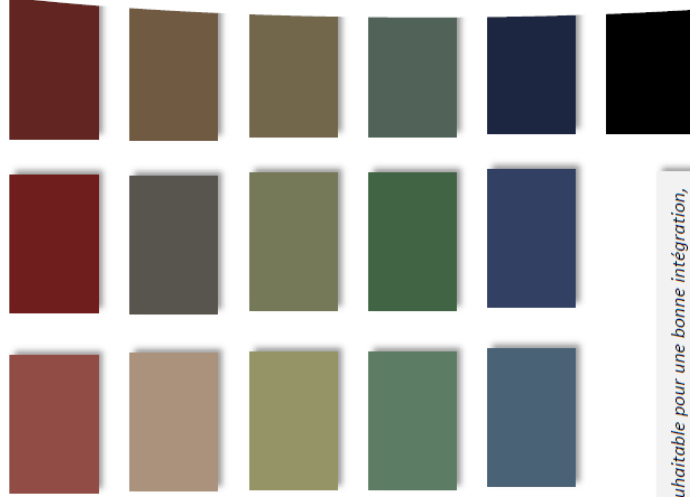
Un bâtiment fait partie d'un contexte. Il est souhaitable pour une bonne intégration, d'observer le paysage, les édifices proches, de tenir compte des dominantes, des valeurs et des ambiances chromatiques.

**Les nuances proposées sont données à titre indicatif.** Elles sont approchantes des couleurs souhaitées. L'association des couleurs entre elles et le cadre environnant guident les combinaisons possibles parmi les couleurs du nuancier conseil.

Les nuances soutenues



*Les portes et les ferronneries*



**Attention !**  
Dans le périmètre MH, il conviendra de se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France avant toute mise en œuvre.

1

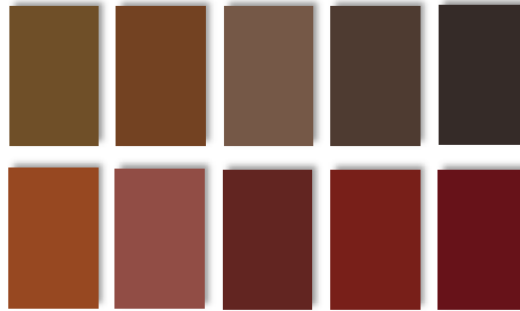
## Les bâtiments d'activité

Une rapide analyse de l'environnement proche permet d'apprécier les conditions d'implantation ainsi que l'impact des choix faits en matière de couleurs et de formes. Si le choix se porte sur une couleur « forte », il est préférable d'éviter sa mise en œuvre sur toute la longueur du bâtiment, et il est conseillé de la localiser sur une surface limitée, choisie pour son impact visuel ou sa fonctionnalité (entrée principale, accès...). L'horizontalité du bâtiment sera traitée dans des teintes neutres, foncées, proches des couleurs de ciels ou d'horizons afin d'être aussi discrètes que possible. L'impact commercial sera limité à un seul point d'impact principal (enseigne, couleur d'identité, logotype...).

**La bonne idée afin de diminuer l'impact des constructions industrielles : choisir une couleur unique, dans les tonalités soutenues, pour le toit et les façades.**

**Les nuances proposées sont données à titre indicatif.** Elles sont approchantes des couleurs souhaitées.

Les tons chauds : les ocres et les bruns



Les tons froids : les verts et les bleus



Les tons neutres : les beiges et les gris



Les façades

Les toitures

### Attention !

Dans le périmètre MH, il conviendra de se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France avant toute mise en œuvre, car la palette des couleurs peut être plus restreinte

## Liste des essences préconisées et/ou prolifères



**Parc naturel régional de la Forêt d'Orient**

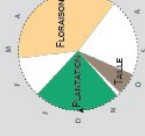
**GUIDE DES ESSENCES VÉGÉTALES**

Liste des espèces d'arbres et d'arbustes indigènes ou naturalisés (introduits par l'homme depuis longtemps et se comportant comme une espèce indigène) présents dans le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient. Ces arbres et arbustes peuvent être implantés lors de la mise en place de haies vives, de bosquets paysagers, de boisements ponctuels (brise-vent...).

**TYPES DE SOLS**

- Tous types de sols
- Sols humides
- Sols secs

- Calcaire
- Support inondation
- Ne supporte pas l'inondation
- Riche et profond



| Essence                                                 | Statut   | Sols               | Calcaire | Inondation | Profond | Fleuraison                                                    |
|---------------------------------------------------------|----------|--------------------|----------|------------|---------|---------------------------------------------------------------|
| Bagueaudier<br><i>Colinus assonensis</i>                | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Buis<br><i>Buxus sempervirens</i>                       | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Cornouiller de Sainte Lucie<br><i>Prunus mahaleb</i>    | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Chêne pubescent<br><i>Quercus pubescens</i>             | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Cornier<br><i>Sorbus domestica</i>                      | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Cytise<br><i>Laburnum anagyroides</i>                   | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Épine vinette<br><i>Berberis vulgaris</i>               | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Genévrier commun<br><i>Juniperus commun</i>             | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Alisier torminal<br><i>Sorbus torminalis</i>            | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Chêne pédonculé<br><i>Quercus robur</i>                 | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Frêne commun<br><i>Fraxinus excelsior</i>               | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Peuplier blanc<br><i>Populus alba</i>                   | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Peuplier noir<br><i>Populus nigra</i>                   | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Saule à trois étamines<br><i>Salix tripartita</i>       | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Saule fragile<br><i>Salix fragilis</i>                  | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Viorne obier<br><i>Viburnum tiliifolium</i>             | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Aulne glutineux<br><i>Alnus glutinosa</i>               | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Bourdaie<br><i>Fraxinus excelsior</i>                   | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Cornouiller à grappes<br><i>Prunus padus</i>            | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Orme lisse/diffus<br><i>Ulmus laevis</i>                | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Peuplier grisard<br><i>Populus canescens</i>            | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Peuplier tremble<br><i>Populus tremula</i>              | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Saule cendré<br><i>Salix cinerea</i>                    | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Saule pourpre<br><i>Salix purpurea</i>                  | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Bouleau verrucosus<br><i>Betula pendula</i>             | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Cognassier<br><i>Cydonia oblonga</i>                    | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Erable sycomore<br><i>Acer pseudoplatanus</i>           | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Houx<br><i>Ilex aquifolium</i>                          | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Noisetier<br><i>Corylus avellana</i>                    | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Pommier sauvage<br><i>Malus sylvestris</i>              | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Saule blanc (osier blanc)<br><i>Salix alba</i>          | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Saule marsault<br><i>Salix caprea</i>                   | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Aubépine à deux styles<br><i>Crataegus binnegata</i>    | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Chêne sessile<br><i>Quercus petraea</i>                 | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Erable plane<br><i>Acer platanoides</i>                 | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Hêtre (Feytaud)<br><i>Fagus sylvatica</i>               | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Nerprun purgatif<br><i>Rhamnus cathartica</i>           | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Poirier sauvage<br><i>Pyrus communis</i>                | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Sureau noir<br><i>Sambucus nigra</i>                    | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Viorne mancienne<br><i>Viburnum montanum</i>            | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Aubépine à un style<br><i>Crataegus monogyna</i>        | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Châtaigner<br><i>Castanea sativa</i>                    | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Erable champêtre<br><i>Acer campestre</i>               | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Grolier<br><i>Prunus spinosa</i>                        | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Néflier<br><i>Crataegus germanica</i>                   | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Orme champêtre<br><i>Ulmus minor</i>                    | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Sorrier des oiseaux<br><i>Sorbus aucuparia</i>          | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Troène commun<br><i>Ligustrum vulgare</i>               | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Alisier blanc (Alouchier)<br><i>Sorbus alba</i>         | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Charme commun<br><i>Carpinus betulus</i>                | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Cornouiller sanguin<br><i>Coronilla varia</i>           | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Genêt à balais<br><i>Cytisus scoparius</i>              | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Meisier/Cornouiller commun<br><i>Prunus avium</i>       | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Orme blanc/des montagnes<br><i>Ulmus glabra</i>         | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Punier myrobolan<br><i>Prunus cerasifera</i>            | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Tilleul à petites feuilles<br><i>Tilia cordata</i>      | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Apoc d'Europe<br><i>Ulex europaeus</i>                  | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Camérisier des haies<br><i>Lonicera xylosteum</i>       | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Cornouiller mâle<br><i>Coronilla varia</i>              | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Fusain d'Europe<br><i>Elaeagnus argentea</i>            | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| If commun<br><i>Taxus baccata</i>                       | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Noyer commun<br><i>Juglans regia</i>                    | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Prunellier<br><i>Prunus spinosa</i>                     | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |
| Tilleul à grandes feuilles<br><i>Tilia platyphyllos</i> | Indigène | Tous types de sols |          |            |         | Jan, Fév, Mar, Avr, Mai, Juin, Juil, Aoû, Sept, Oct, Nov, Déc |



## LA HAIE CHAMPÊTRE

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

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (plus de 3 m)
- densité élevée
- base garnie d'herbacées
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème
- plantations aléatoires plutôt que régulières
- laisser se développer les dragons et semis naturels

## Les avantages

### HAIE MIXTE

- meilleur gaminage de la haie
- diversité écologique plus importante
- résistance aux agressions et maladies

## CONSEILS DE PLANTATIONS

Les plants devront être espacés de :

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

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

Plantations à privilégier en fin d'automne et début d'hiver (meilleur enracinement) après la fin de la nidification des oiseaux.

## Limites de propriété

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

La grille disparaît dans la haie

Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.

Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

## Limites de propriété

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

La grille disparaît dans la haie

Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.

Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

## PAILLAGE

Pourquoi pailler ?

- Limiter le développement des adventices en les privant de lumière.

Comment procéder ?

- Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
- Un sol nettoyé et travaillé au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.
- Choisir la bonne épaisseur : Pour être efficace, le paillage doit être étalé sur une épaisseur d'au moins 10 cm. Cette épaisseur peut varier légèrement selon le type de paillage choisi.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.
- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

- Isoler hermétiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

**PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES**

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

Vigne vierge commune  
*Parthenocissus vitacea*

Erable negundo  
*Acer negundo*

Allantoe (Faux Verjus du Japon)  
*Ailanthus altissima*

Renouée du Japon  
*Rhus typhina*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

Aster à feuilles lancéolées  
*Symphoricarpos lanceolatus*

Aster des prés / Aster de Virginie  
*Symphoricarpos nemoralis*

Gesse à larges feuilles (Pois viciac)  
*Lathyrus pratensis*

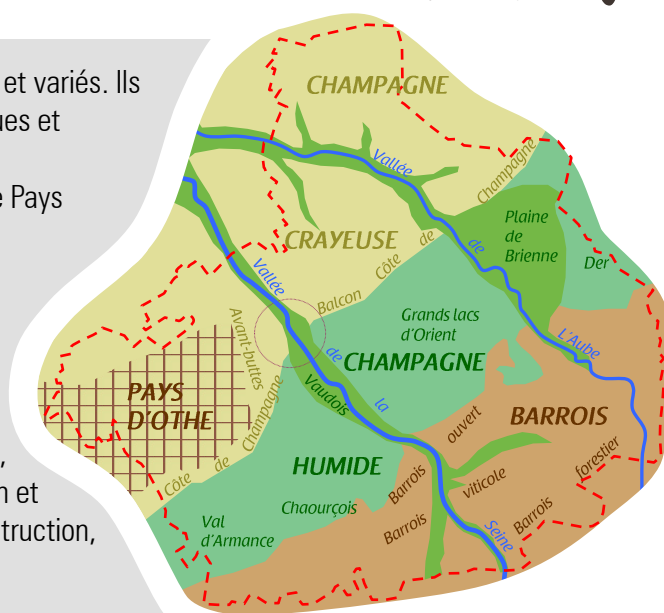
Aster à feuilles de saule  
*Symphoricarpos calycos*

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

## 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.

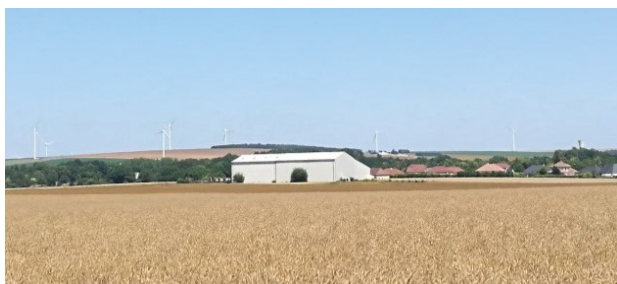
Dans tous les cas, continuité ou isolement, le choix du site devra **tenir compte et se servir de l'existant**. Par exemple, la topographie : on choisira un site discret en contrebas et on évitera un site dominant ou en ligne de crête exposé au vent et à la vue. On peut également s'appuyer sur les éléments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

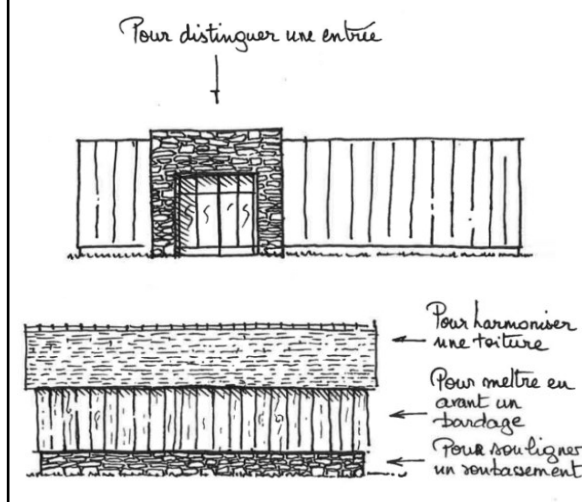
*Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.*



### 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

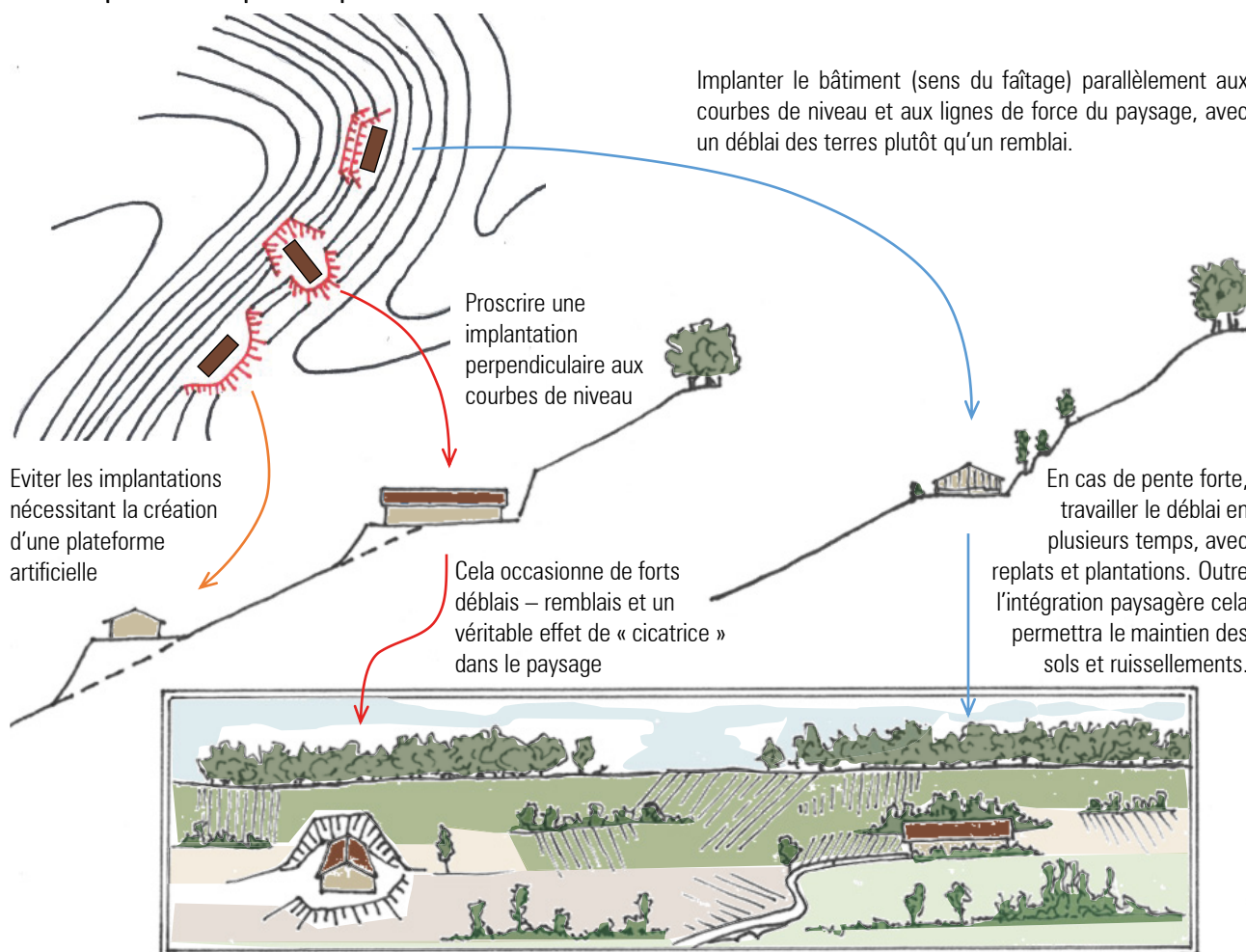
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée**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

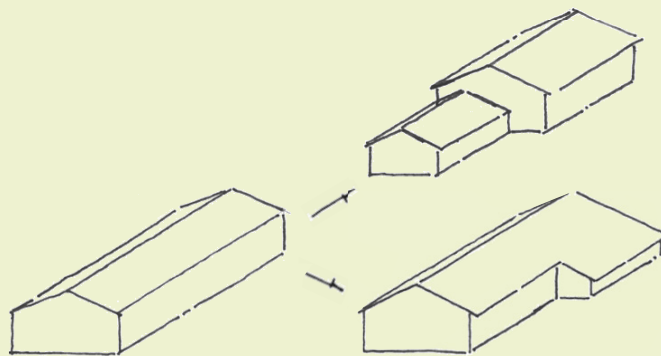
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec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

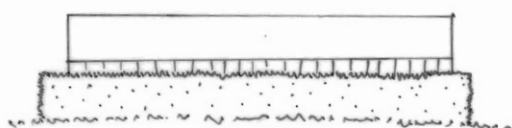
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

## Fausse bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

### Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



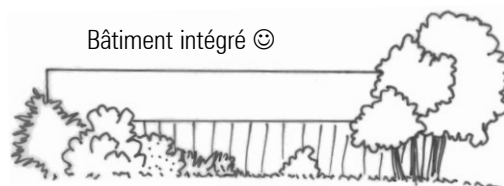
Bâtiment signalé ☹



### 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

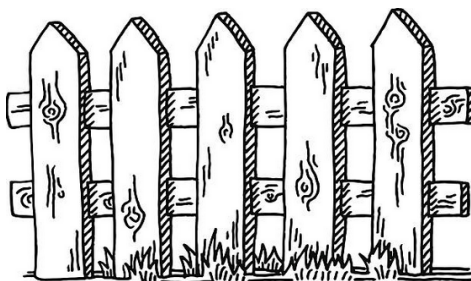


Photo : Chambre d'agriculture 41

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

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

## 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).

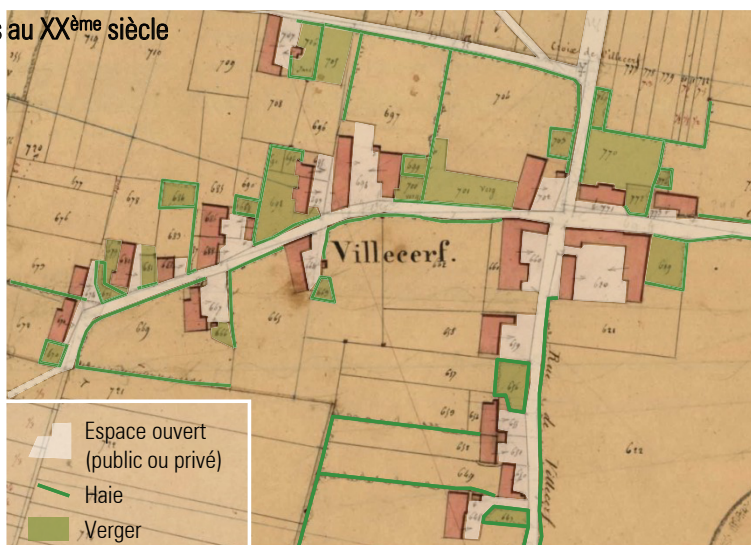
En tout état de cause, DP ou non, **la clôture devra respecter la réglementation en vigueur** et notamment les prescriptions du PLU si elles existent. Aussi la clôture ne devra pas empiéter sur le voisin ou l'espace public, respecter les éventuels plans d'alignements, emplacements réservés, règlements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



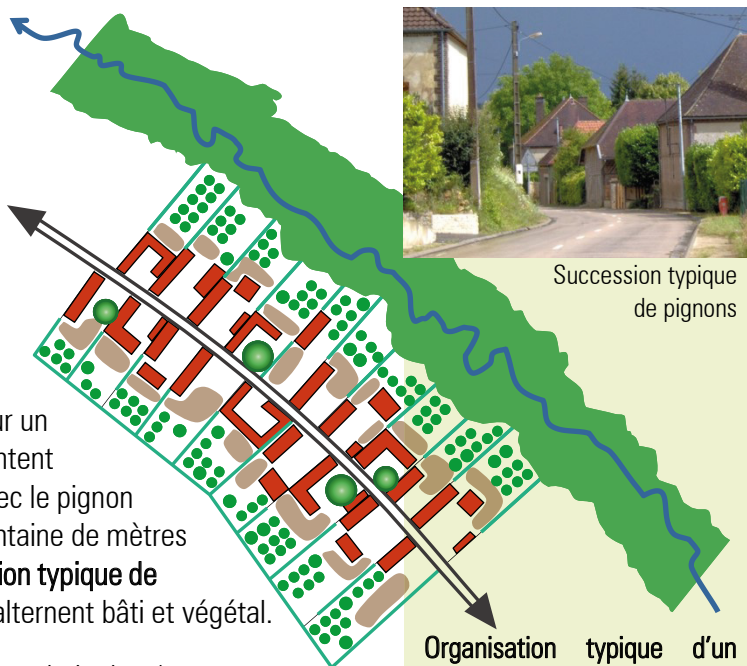
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

## 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.



Succession typique de pignons

### 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
- Verger



Un village Barrois  
niché dans le relief et les vergers



Un terroir, deux ambiances

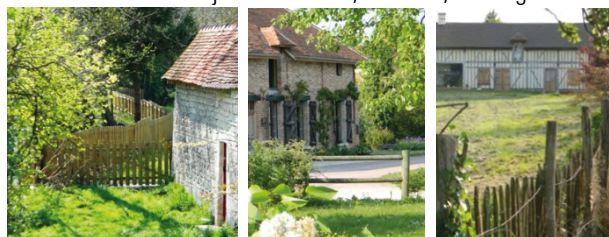


## La clôture : Comment choisir

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



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



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

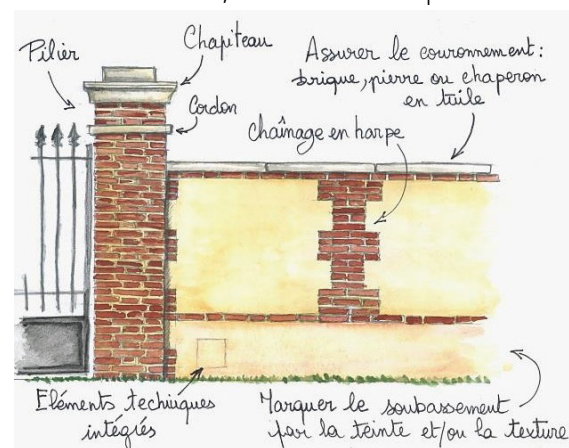
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

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

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



## La clôture : Assurer l'harmonie

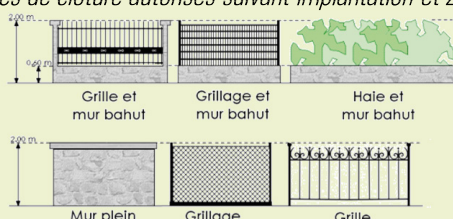
Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espaces publics et du « vivre ensemble », de nombreuses communes ont cherché à élaborer des règles de nature à **maintenir une certaine harmonie**. Ces règles peuvent être adaptées aux divers secteurs de la commune selon leurs caractéristiques et

les enjeux paysagers, afin d'éviter que les espaces périphériques revêtent un caractère plus urbain que le centre même du village ou du bourg. Ainsi la simplicité et le végétal sont encouragés dans les espaces les plus au contact de la nature ou les plus exposés dans le paysage (comme c'est souvent le cas des zones à urbaniser).

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

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

- Types de clôture autorisés suivant implantation et zone :



- Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : la tôle, le plastique, les plaques de béton, les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect.

- Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques...), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture. .../...

- Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainages, harpages, sculptures...).../...

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

- Les clôtures en façade de rue prendront la forme soit :

- d'une grille (avec ou sans mur bahut),
- d'un mur bahut et d'une haie,
- d'un grillage (avec ou sans mur bahut).

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 m.

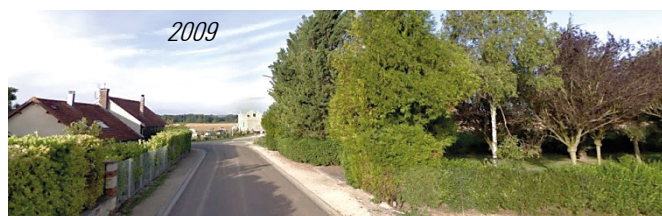
- Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.

- Lorsque la voie, le long de laquelle doit être implantée la clôture, présente un trafic important, la clôture pourra prendre la forme d'un mur plein. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

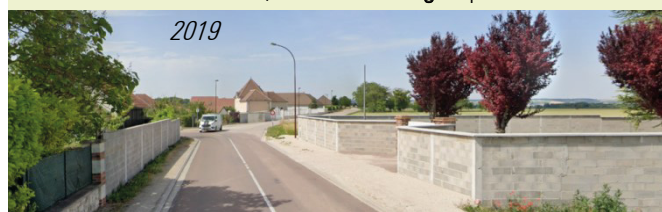
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

- Seule une partie de mur plein destinée à 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 ».

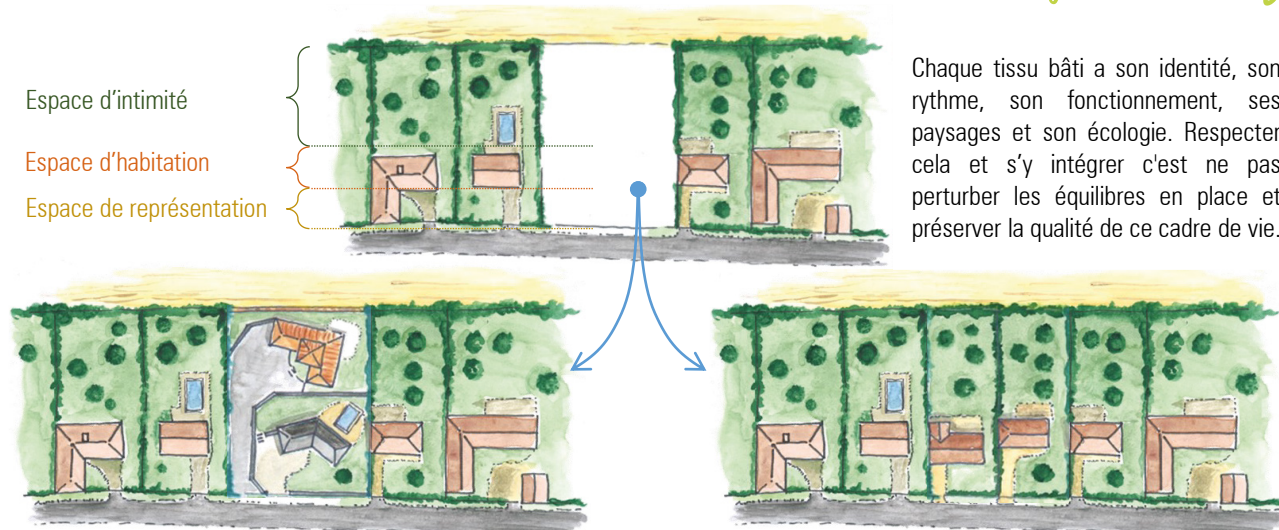
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès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

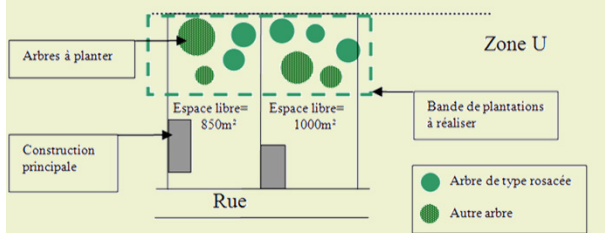
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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 m<sup>2</sup> 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 :

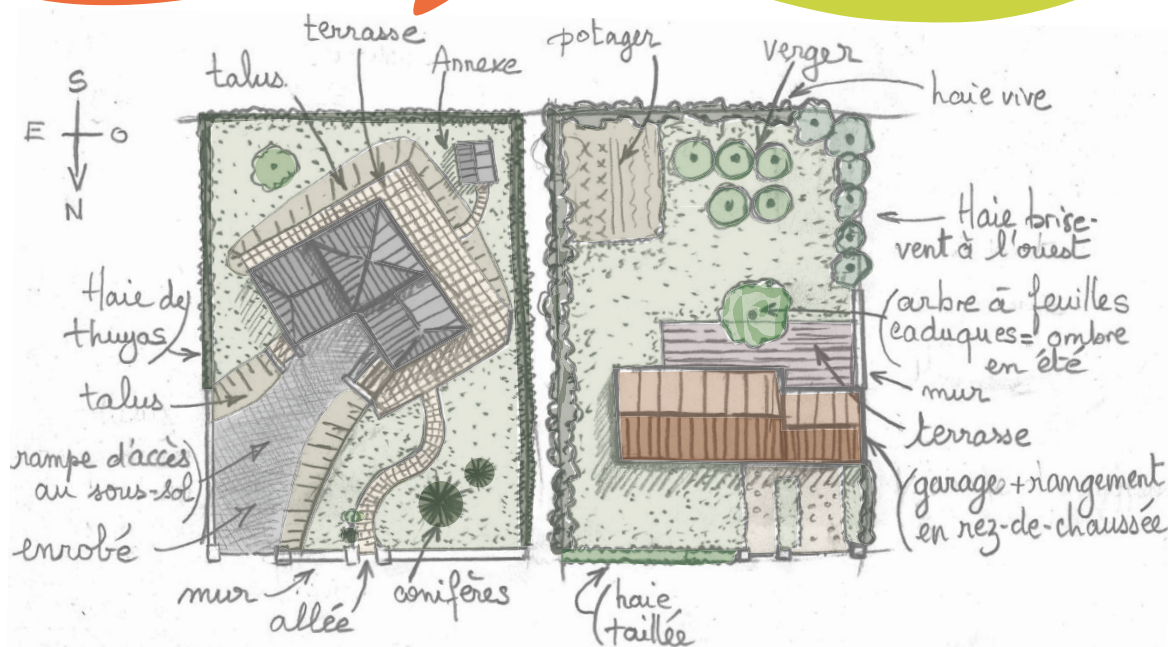
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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 ☹

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