Pièce n°3A

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : VERRIERES

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération

En date du 12 février 2026

Approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de la révision du PLU le 05 Juillet 2023
PLU approuvé le 29 Novembre 2016

Dossier du PLU réalisé par :

Perspectives

PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

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

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 10

- Zone UA 10
- Zone UY 22

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 28

- Zone 1AU 28

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 40

- Zone A 40

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 48

- Zone N 48

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER 56

TITRE VII - ARTICLE L151-19 CU ET DESCRIPTIFS DES BATIS IDENTIFIES 58

TITRE VIII - ARTICLE L151-38 CU 62

TITRE IX - ANNEXES 64

1) Palette des couleurs préconisés par le PnrFO 65
2) Liste des végétaux préconisés par le PnrFO 69
3) Fiches du SCoT des Territoires de l'Aube 71
   - Intégration bâti agricole-viticole
   - Clôture et jardin

Titre I.

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

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

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

(ancien article Art. R.111-15)

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

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

(ancien article Art. R.111-21)

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

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

A) Les servitudes d'utilité publique

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

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

B) Les clôtures

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

La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de toute clôture en date du 13 Septembre 2007.

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

a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

<u>Article R.111-31 du code de l'urbanisme</u>

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

D.1. Camping

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

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

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

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

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

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

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

D.5. Caravanes

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

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

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

F) Permis de démolir

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

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

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

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

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

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

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

La commune a décidé de soumettre à permis de démolir TOUTES démolitions sur le territoire par délibération du 13 Septembre 2007.

G) Archéologie préventive

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

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

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

H) Réseaux

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone UA est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Elle est équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation. Elle correspond au bâti ancien et récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux.

La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités industrielles, économiques, artisanales et aux installations à nuisance, futures et aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

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

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone urbanisable. Les constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement.

La zone 1AU est concerné par un secteur 1AUd dont l'urbanisation est différée au-delà de 2035.

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

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

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

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

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques et repérées par un indice commençant par la lettre N.
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

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

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

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

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

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

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

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.

- Une **extension** 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.

- Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- Le **commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoire de l'Aube.
  Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	**Activités non concernées**
• Commerce de détail[1] • Commerce de gros[2] si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle…) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma	• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services[3] • Activité artisanale avec showroom[4] • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros[2] sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle[5] • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier… • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production
1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés…, ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives) 2 Vente entre professionnels 3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie…, cordonnerie, réparation, salon de coiffure…. 4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher 5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa…)	

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UA

La zone UA est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Elle est équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation. Elle correspond au bâti ancien et récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux.

La zone UA est concernée par les risques d'inondation liés aux débordements de la Seine ; il convient de se référer au PPRi en annexe.

Elle est, par ailleurs, concernée par la présence de zones humides au titre de la Loi sur l'Eau et de zones à dominante humides identifiées par la DREAL.

Elle est concernée par le risque remontées de nappes et débordements de caves.

Elle est concernée par l'aléa faible et fort de retrait-gonflement des sols argileux. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

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

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

La commune est traversée par l'autoroute A5.

La zone est, pour partie, concernée par un périmètre de protection d'un monument inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.

Le règlement graphique a permis d'identifier des éléments de patrimoine bâti et paysager comme le permet l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti sont présentés au titre VII du présent règlement.

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

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

Sont interdits les constructions, installations et changements de destination à destination de :

- D'exploitations agricoles et forestières sauf cas visés à l'article I-2.
- Commerces (selon la définition du SCoT en page 9) sauf cas visés à l'article I-2.
- D'autres activités de secteurs primaires, secondaires ou tertiaires sauf cas visés à l'article I-2.

Sont également interdits :

- Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 50 m^2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

<u>Dans les secteurs identifiés en tant que zone humide au titre de la Loi sur l</u>'Eau tels qu'ils sont répertoriés sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

<u>Dans les secteurs identifiés en tant que zone à dominante humide « par diagnostic » de la DREAL tels qu'ils sont répertoriés sur le règlement graphique</u> sont interdits les sous-sols.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans le règlement du P.P.R.i.

Dans les espaces jardins à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de monument historique.
- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie bruyante (autoroute A5), les constructions d'habitation, à l'exception de celles respectant des normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce code.

Sont admis

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles sont autorisées uniquement dans le cadre du confortement d'une activité déjà existante.

- Dans l'espace de centralité tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 9), dans la limite de 300m^2 de surface de vente.

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

- Les constructions et installations à destination d'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone c'est-à-dire les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens et/ou qu'elle n'engendre pas de nuisances (bruits, odeurs, trépidations, ...) conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public sont autorisées sans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

- Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique sont uniquement autorisés :
  - les annexes, abris de jardins et piscines,
  - les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées,
  - si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalent sur l'unité foncière.

- Les éléments de paysage bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur ces constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :
  - les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus,
  - les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés,
  - les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés,
  - les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) seront maintenus ou restaurés. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine,
  - les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets ....) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.

- Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation **:** toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i.

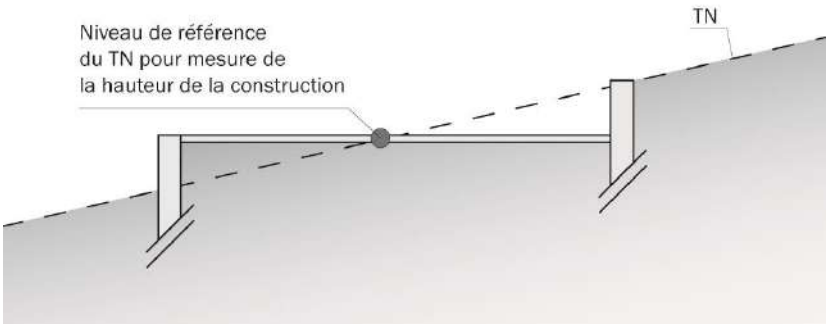
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

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

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8,5 mètres au faîtage pour les toits à deux pans ou plus et à 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.
- Cette règle ne s'applique pas aux travaux, aménagements, changements de destination, extensions d'une construction existante dès lors que ces travaux n'ont pas pour conséquence de surélever la construction initiale.

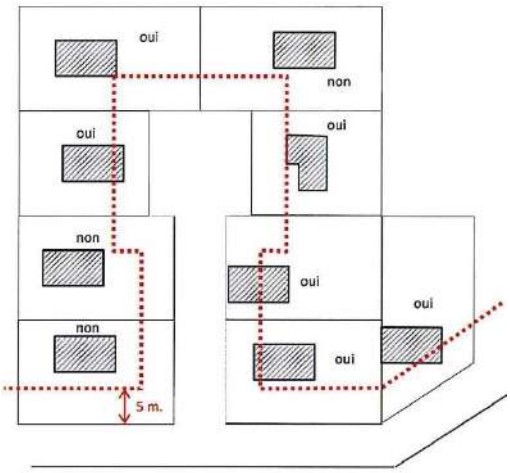
- Le niveau de plancher inférieur ne peut excéder une côte de 0.80 mètres au-dessus du terrain naturel (TN), mesurée du point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au contact du point médian avec la ligne de pente. (voir schéma ci-contre).



- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

- Les constructions principales doivent être implantées de sorte qu'au moins un point de leurs façades soit compris dans une bande de 0 à 5 m (projection orthogonale) des voies et emprises publiques (cf. schéma ci-contre).



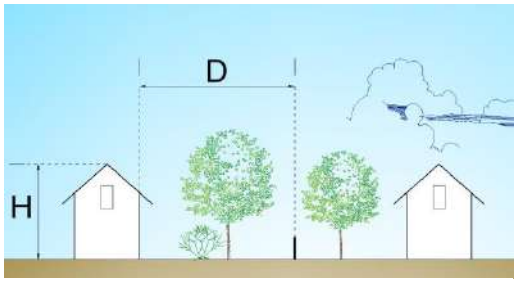
Cette règle ne s'applique pas aux travaux, aménagement, changements de destination, extensions d'une construction existante.

- Les bâtiments implantés entre deux constructions existantes pourront déroger à la règle de retrait et s'implanter en alignement avec l'une de ces constructions.
- L'implantation à l'alignement sera interdite au niveau de carrefour si un problème de sécurité est relevé.
- Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement. L'implantation des autres annexes est libre.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé au vu des problèmes de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux constructions et installations nécessaires à une activité hydrologique et hydroélectrique.

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

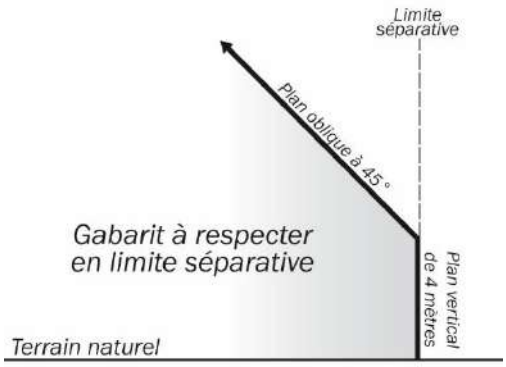
- Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle (lucarnes, petites croupes, etc.) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur. (Soit D=H/2, voir schéma ci-contre).



D = H/2 avec un minimum de 3 mètres

- Les constructions pourront être édifiées en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° (cf. schéma ci-contre) ou sous réserve de s'implanter en mitoyenneté avec une construction déjà existante.

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



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

- La distance séparant des constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'il s'agit de deux constructions principales, la distance séparant les deux constructions devra être d'au moins 6 mètres.
- Les annexes des habitations devront être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la surface de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de la construction.
- Cette emprise est portée à 45% dans le cas de constructions à destination d'industrie autorisées dans la zone et aux constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

Dans les secteurs concernés par des zones à dominante humide « par diagnostic » identifiées par la DREAL tels qu'ils sont référencés au règlement graphique, l'emprise au sol est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de la construction.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, l'emprise au sol des constructions est définie dans le règlement du P.P.R.i.

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 30m^2 au maximum.

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

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Sont interdites les couleurs criardes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc (pour les façades uniquement). Une palette de couleurs recommandée est en annexe du présent règlement.
- Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : le soubassement et l'aménagement des abords qui l'accompagnent, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i relatives à la création de sous-sols et aux remblais.

Toitures

Types de couvertures autorisés :

- Les toitures sont à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être égale ou supérieur à 35° (degrés), à l'exception des bâtiments agricoles et des annexes.
- Les toitures plates sont également autorisées pour des extensions ponctuelles et éléments de liaisons dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une surface maximale de 20 m^2.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui sont accolées. En outre dans le cas d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.
- La toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Les toitures des vérandas peuvent être transparentes ou translucides et dérogent aux règles de pente et de couleurs.

Matériaux de couverture :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptés au contexte local sont interdites à l'exception des dispositifs d'économie d'énergie.
- Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.
- Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage.
- Les tuiles devront être de teinte terre cuite (rouge flammé), sauf dans le cas de réfection et de l'extension de toitures existantes, ainsi que les toitures des annexes s'harmonisant avec la toiture de la construction principale.

Murs / revêtements extérieurs

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée.
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

Les revêtements de façade doivent être :

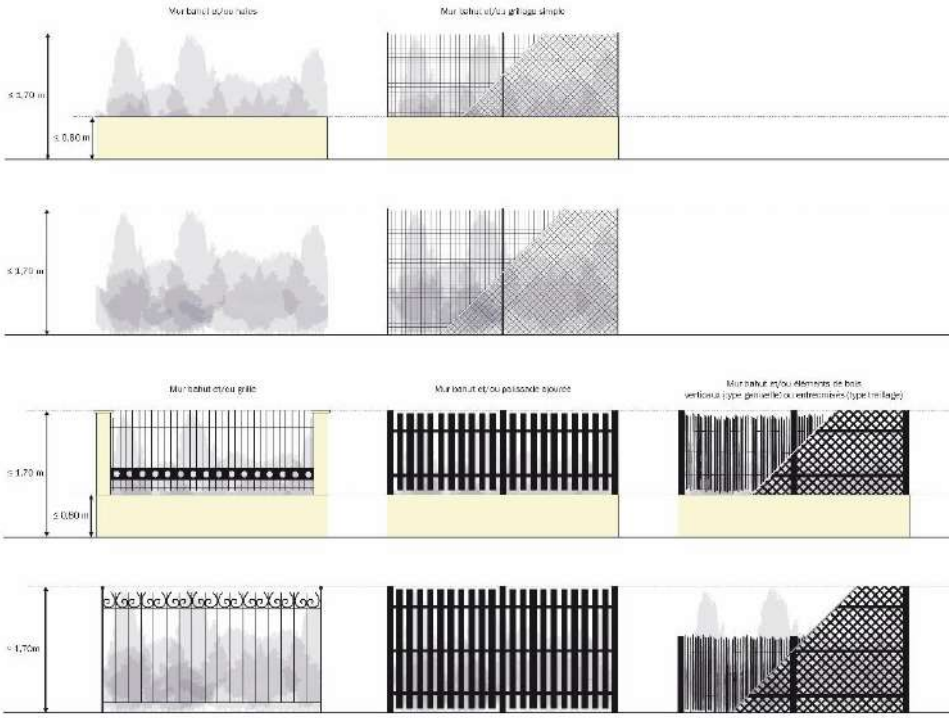
- de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
- de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints,
- de ton rouge à brun pour les briques et les bardages tuiles,
- de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.

Clôtures sur voies publiques

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,70 mètre.
  Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.

- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur à l'exception de murs permettant l'accueil d'éléments techniques (type boîte aux lettres, encadrement de compteurs, etc...) et pour une longueur maximum de 2 mètres.
  Les murs pleins existants pourront être réhabilités et réparés sans pour autant être agrandis.

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :



- Un muret de pierre locale (telles qu'elles sont décrites par la fiche « matériau et couleurs » du PnrFO en annexe au présent règlement), de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- Un grillage simple sur potelets minces.
- Une grille métallique à barreaudage vertical.
- Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales.
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle).
- Une haie végétale.

<u>Clôtures sur les limites séparatives</u>

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

<u>Pour tout type de clôture :</u>

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou de loisirs. Elles ne concernent pas les éléments de structure des clôtures tels que les piliers.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Ces dispositions seront adaptées dans les secteurs concernés par le PPRi et le règlement du PPRI sera respecté.

<u>Dispositifs techniques extérieurs des constructions</u>

- Les antennes paraboliques, les transformateurs ainsi que les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur seront obligatoirement situés sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront dissimulés derrière une haie végétale ou un coffre ajouré en bois ou en métal peint.

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

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

Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. Cet écran doit être constitué de plantations en continu à feuillage permanent, composé d'essences mélangées et dont la hauteur est au moins de 2 mètres.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 6 places.

Dans toute opération d'aménagement de plus de 8 lots, 8% au minimum de la surface du terrain d'assiette sont aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant.

L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies (d'une hauteur maximale de 2 mètres), doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas. Pour la constitution de cette haie, il conviendra de se référer à la fiche-outil du SCoT « La clôture et le jardin » en annexe au présent règlement.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide « par diagnostic », tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisés et des espaces de stationnement engazonnées ne sont pas comptabilisées.

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

II-3-b- Aménagement paysager

Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :
- les constructions d'activités,
- les aires de stationnement,
- les dépôts.

Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :
- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- les arbres doivent être maintenues en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie,
- le comblement des mares est proscrit.

L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (il conviendra de se référer à la fiche-outil du SCoT « La clôture et le jardin » en annexe au présent règlement).

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : les aménagements devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- Il est rappelé que, pour les calculs exposés ci-après, une place stationnement définies ci-après à 25 m^2 y compris les accès. Il sera donc exigé :

  - <u>Pour les constructions à destination d'habitations</u> : une place pour deux logements.

  - <u>Pour les constructions à destination de bureaux et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics</u> : une surface affectée au moins égale à 60% de l'emprise au sol du bâtiment.

  - <u>Pour les constructions à destination d'industrie</u> : Une place de stationnement par tranche de 80 m^2 d'emprise au sol. En plus de ces espaces, il conviendra d'aménager, le cas échéant des aires de stationnement dédiées aux camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

  - <u>Pour les constructions à destination de commerces :</u>

    - Pour les commerces dont la surface de vente est comprise entre 0 et 50 m^2 : aucune place de stationnement.

    - Pour les commerces dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m^2 : deux places de stationnement.

    - Pour les commerces dont la surface de vente excède 200 m^2 : 2 places seront exigées ainsi qu'une place supplémentaire par tranche de 30 m^2 de surface de vente.

<u>Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :</u>

- Une place de stationnement pour 2 membres du personnel nécessaire au fonctionnement de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Dans l'ensemble des secteurs de zones concernés par la présence éventuelle de zones à dominante humide, les places de stationnement créées devront permettre l'infiltration des eaux et ne pas être imperméabilisées.

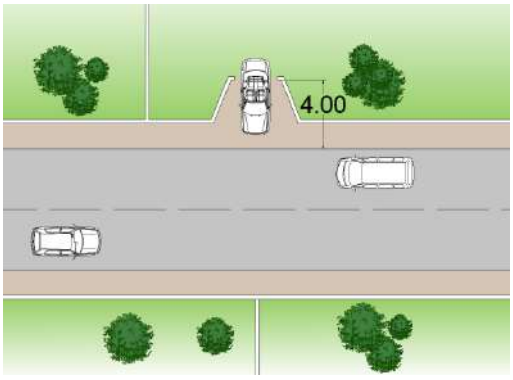
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

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

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

Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.



- Le passage (voie publique ou privée, appendice d'accès, servitude de passage, …) conduisant à une habitation ou une construction d'activité doit être en tout point au moins égal à 5 mètres.
- Le long des routes départementales, si les accès sont munis d'un système de fermeture, il est recommandé d'implanter celui-ci en retrait d'au moins 4 mètres de la bande de roulement (exemple « place de midi, schéma » ci-contre).

Voirie

- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 7 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'en cas d'impossibilité d'accès par une autre voirie. Dans ce cas, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- Dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existants,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

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

Dispositions techniques

Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- Les services compétents doivent s'assurer du contrôle de la conformité de l'installation et du bon entretien de l'installation.
- Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non-collectif, celui-ci devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un puisard.
- En cas d'aménagement au coup par coup, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Techniques alternatives :

- Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

Electricité – téléphone – réseau câblé

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.
- Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UY

La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités industrielles, économiques, artisanales et aux installations à nuisance, futures et aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

Elle est concernée par le risque remontées de nappes et débordements de caves.

Elle est concernée par l'aléa faible et fort de retrait-gonflement des sols argileux. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

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

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

La commune est traversée par l'autoroute A5.

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

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

Sont interdits les installations, constructions et changements de destination à destination :

- D'exploitations agricoles et forestières.
- D'habitations sauf cas visés à l'article I-2.
- De commerces et d'activités de services.
- D'autres activités de secteurs primaires, secondaires ou tertiaires sauf cas visés à l'article I-2.

Sont également interdits :

- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules ..., à l'exception de ceux liés et attenant à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 100 m^2.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ; voir annexe en fin de règlement.
- Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie bruyante (autoroute A5), les constructions d'habitation, à l'exception de celles respectant des normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Sont admis :

- Les constructions d'habitation et de leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées dans la limite de 80 m^2 maximum avec obligation d'inscrire le logement dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.
- Pour les autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont autorisés les constructions, installations et changement de destinations à destination d'industrie et d'entrepôt.

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

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

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 8 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe...), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 5 mètres de l'alignement des voies.
  - 40 mètres de l'axe de l'autoroute aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire pourra être imposé au vu des problèmes de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif...

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

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

Dispositions Générales

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les façades doivent être en matériau et de teintes homogènes sur toute la hauteur.
- Sont interdites les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc (pour les façades uniquement). Une palette de couleurs recommandée est en annexe du présent règlement.
- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures est autorisée.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : le soubassement et l'aménagement des abords qui l'accompagnent, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i relatives à la création de sous-sols et aux remblais.

Toitures

Matériaux de couverture :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites à l'exception des dispositifs d'économie d'énergie.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Murs / revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites « décoratives ».

Clôtures sur voies publiques

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles ou de grillages reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre et doublés par des haies vives,
- soit de murs pleins,
- la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 3 mètres. Toutefois, les murs pleins sont limités à 2 mètres. Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Clôtures sur les limites séparatives

- Les clôtures pleines ou non, devront avoir une hauteur maximum de 3 mètres.

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

- 30% au minimum de la superficie des terrains devront demeurés non-imperméabilisés.
- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espace vert planté.
- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. Cet écran doit être constitué de plantations en continu à feuillage permanent et dont la hauteur est au moins de 2 mètres.
- Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les constructions en limite avec la zone UA devront présenter une bande tampon entre les deux zones sous la forme d'une haie d'essences locales mélangées d'une profondeur minimale de 2 mètres.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- Il est rappelé que, pour les calculs exposés ci-après, une place stationnement correspond à 25 m^2 y compris les accès. Il sera donc exigé :
    - Pour les constructions à destination d'habitations : une place pour deux logements.
    - Pour les constructions à destination de bureaux et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics : une surface affectée au moins égale à 60% de l'emprise au sol du bâtiment.
    - Pour les constructions à destination d'industrie : Une place de stationnement par tranche de 80 m^2 d'emprise au sol. En plus de ces espaces, il conviendra d'aménager, le cas échéant des aires de stationnement dédiées aux camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :

- Une place de stationnement pour 2 membres du personnel nécessaire au fonctionnement de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Dans l'ensemble des secteurs de zones concernés par la présence éventuelle de zones à dominante humide, les places de stationnement créées devront permettre l'infiltration des eaux et ne pas être imperméabilisées.

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

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

Accès et voirie :

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci devra avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois, en cas de voie à sens unique, cette emprise pourra être réduite à 8 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

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

Alimentation en eau potable :

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :
Eaux usées :

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

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif sauf en cas d'impossibilité technique et faire l'objet au préalable d'une demande de raccordement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents d'origine autres que domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- Les services compétents doivent s'assurer du contrôle de la conformité de l'installation et du bon entretien de l'installation.

- Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non-collectif, celui-ci devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales issues du domaine privé seront gérées à la parcelle conformément au règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole. La pluie de dimensionnement utilisée à une période de retour vingtenale ; à savoir 65 mm en 4 heures dont une période intense de 26 mm en 30 minutes.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- La voirie de toute opération d'aménagement sera équipée d'ouvrage permettant l'infiltration des eaux pluviales en bassin ouvert, noues ou puisards. Seules les eaux en sols saturés pourront être reliées par un trop plein en réseau collecteur après accord du service assainissement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Techniques alternatives :

- Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

Electricité – téléphone – réseau câblé

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.
- Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone urbanisable. Les constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le règlement.

La zone 1AU est concernée par un secteur 1AUd dont l'urbanisation est différée au-delà de 2035.

Les constructions devront s'intégrer au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble (couvrant tout ou partie de la zone).

Les constructions devront s'intégrer au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble (couvrant tout ou partie de la zone) telle que prévue par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

Les projets d'aménagement d'ensemble devront :

- être composés d'habitat individuel et d'habitat intermédiaire,
- comprendre une part de logements locatifs aidés,
- comprendre des petits et des grands logements,
- proposer un habitat diversifié.

La zone est également concernée par le risque de remontées de nappes et de débordements de caves.

Elle est concernée par l'aléa faible et fort de retrait-gonflement des sols argileux. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

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

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

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

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

Sont interdits les constructions, installations et changements de destination à destination de :

- D'exploitations forestières.
- Commerces (selon la définition du SCoT en page 9).
- D'autres activités de secteurs primaires, secondaires ou tertiaires sauf cas visés à l'article I-2.

Dans le secteur 1AUd, les constructions et installations de toute nature avant 2035.

Sont également interdits :

- Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 50 m^2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

<u>Dans les secteurs identifiés en tant que zone humide au titre de la Loi sur</u> l'Eau tels qu'ils sont répertoriés sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

Dans les secteurs identifiés en tant que zone à dominante humide « par diagnostic » de la DREAL tels qu'ils sont répertoriés sur le règlement graphique sont interdits les sous-sols.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans le règlement du P.P.R.i.

Dans les espaces jardins à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de monument historique.
- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie bruyante (autoroute A5), telle qu'elle est repérée au plan de zonage, les constructions d'habitation, à l'exception de celles respectant des normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce code.

Sont admis

- L'industrie est autorisée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone c'est-à-dire les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens et/ou qu'elle n'engendre pas de nuisances (bruits, odeurs, trépidations, ...) conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

- Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Jardins et vergers* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique sont uniquement autorisés :
  - les annexes, abris de jardins et piscines,
  - les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées,
  - si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalent sur l'unité foncière.

- Les éléments de paysage bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :
  - Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus.
  - Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés.
  - Les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés.
  - Les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) seront maintenus ou restaurés. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine.
  - Les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets ....) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.

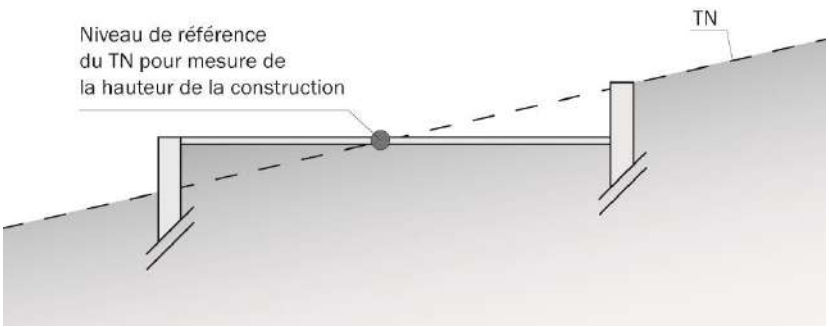
- Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation **:** toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i.

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

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

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

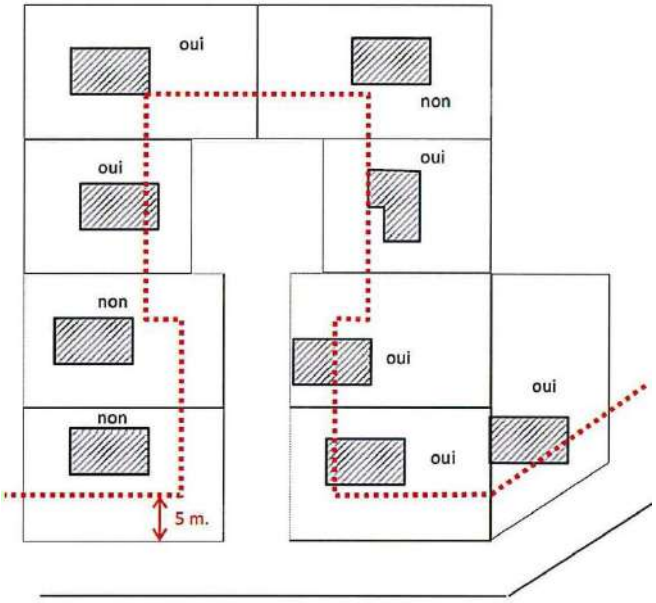
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8,5 mètres au faîtage pour les toits à deux pans ou plus et à 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.
- Cette règle ne s'applique pas aux travaux, aménagement, changements de destination, extensions d'une construction existante dès lors que ces travaux n'ont pas pour conséquence de surélever la construction initiale.
- Le niveau de plancher inférieur ne peut excéder une côte de 0.80 mètres au-dessus du terrain naturel (TN), mesurée du point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au contact du point médian avec la ligne de pente (voir schéma ci-contre).



- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

- Les constructions principales doivent être implantées de sorte qu'au moins un point de leurs façades soit compris dans une bande de 0 à 5 m (projection orthogonale) des voies et emprises publiques (cf. schéma ci-contre).



Cette règle ne s'applique pas aux travaux, aménagement, changements de destination, extensions d'une construction existante.

- Les bâtiments implantés entre deux constructions existantes pourront déroger à la règle de retrait et s'implanter en alignement avec l'une de ces constructions.
- L'implantation à l'alignement sera interdite au niveau de carrefour si un problème de sécurité est relevé.
- Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement. L'implantation des autres annexes est libre.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé au vu des problèmes de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

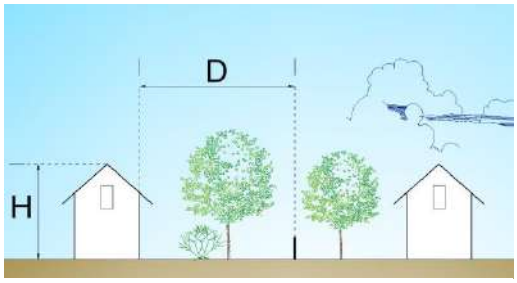
Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux constructions et installations nécessaires à une activité hydrologique et hydroélectrique.

<u>Ces règles s'appliquent également :</u>

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

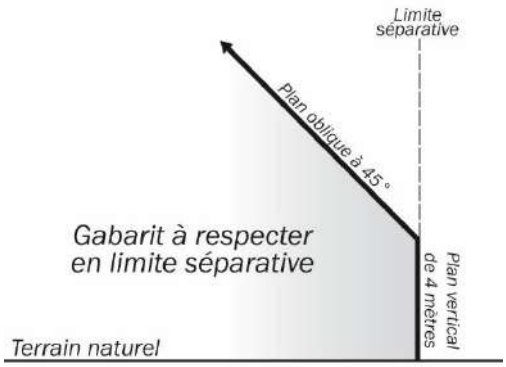
- Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle (lucarnes, petites croupes, etc.) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur (Soit D=H/2, voir schéma ci-contre).



D = H/2 avec un minimum de 3 mètres

- Les constructions pourront être édifiées en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° (cf. schéma ci-contre) ou sous réserve de s'implanter en mitoyenneté avec une construction déjà existante.

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



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

- La distance séparant des constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'il s'agit de deux constructions principales, la distance séparant les deux constructions devra être d'au moins 6 mètres.

- Les annexes des habitations devront être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la surface de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de la construction.

- Cette emprise est portée à 45% dans le cas de constructions à destination d'industrie autorisées dans la zone et aux constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

Dans les secteurs concernés par des zones à dominante humide « par diagnostic » identifiées par la DREAL tels qu'ils sont référencés au règlement graphique, l'emprise au sol est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de la construction.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, l'emprise au sol des constructions est définie dans le règlement du P.P.R.i.

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 30m^2 au maximum.

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

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Sont interdites les couleurs criardes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc (pour les façades uniquement). Une palette de couleurs recommandée est en annexe du présent règlement.
- Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : le soubassement et l'aménagement des abords qui l'accompagnent, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i relatives à la création de sous-sols et aux remblais.

Toitures

Types de couvertures autorisés :

- Les toitures sont à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être égale ou supérieur à 35° (degrés), à l'exception des bâtiments agricoles et des annexes.
- Les toitures plates sont également autorisées pour des extensions ponctuelles et éléments de liaisons dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une surface maximale de 20 m^2.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui sont accolées. En outre dans le cas d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.
- La toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Les toitures des vérandas peuvent être transparentes ou translucides et dérogent aux règles de pente et de couleurs.

Matériaux de couverture :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptés au contexte local sont interdites à l'exception des dispositifs d'économie d'énergie.
- Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.
- Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage.
- Les tuiles devront être de teinte terre cuite (rouge flammé), sauf dans le cas de réfection et de l'extension de toitures existantes, ainsi que les toitures des annexes s'harmonisant avec la toiture de la construction principale.

Murs / revêtements extérieurs
Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée.
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

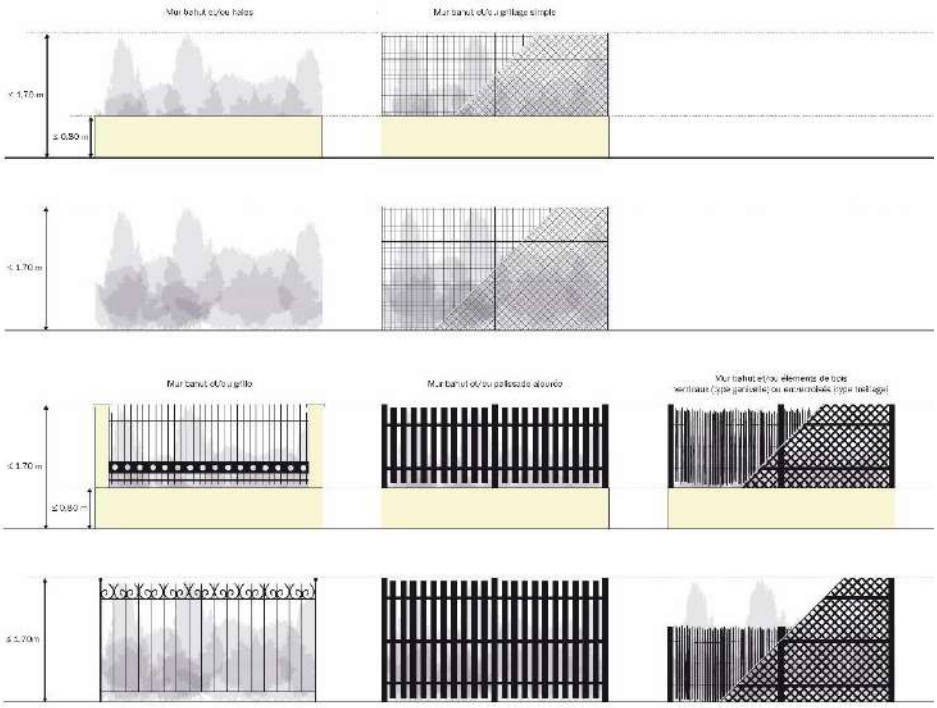
Les revêtements de façade doivent être :
- de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
- de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints,
- de ton rouge à brun pour les briques et les bardages tuiles,
- de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.

Clôtures sur voies publiques

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,70 mètre.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.

- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur à l'exception de murs permettant l'accueil d'éléments techniques (type boîte aux lettres, encadrement de compteurs, etc...) et pour une longueur maximum de 2 mètres.
- Les murs pleins existants pourront être réhabilités et réparés sans pour autant être agrandis.

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - un muret de pierre locale (telles qu'elles sont décrites par la fiche « matériau et couleurs » du PnrFo en annexe au présent règlement), de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
  - un grillage simple sur potelets minces,
  - une grille métallique à barreaudage vertical,
  - une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
  - des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
  - une haie végétale.



<u>Clôtures sur les limites séparatives</u>

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

<u>Pour tout type de clôture :</u>

- Les éléments dits « décoratifs », notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou de loisirs. Elles ne concernent pas les éléments de structure des clôtures tels que les piliers.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Ces dispositions seront adaptées dans les secteurs concernés par le PPRi et le règlement du PPRI sera respecté.

<u>Dispositifs techniques extérieurs des constructions</u>

- Les antennes paraboliques, les transformateurs ainsi que les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur seront obligatoirement situés sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront dissimulés derrière une haie végétale ou un coffre ajouré en bois ou en métal peint.

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

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

Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. Cet écran doit être constitué de plantations en continu à feuillage permanent, composé d'essences mélangées et dont la hauteur est au moins de 2 mètres.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 6 places.

Dans toute opération d'aménagement de plus de 8 lots, 8% au minimum de la surface du terrain d'assiette sont aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant.

L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies (d'une hauteur maximale de 2 mètres), doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas. Pour la constitution de cette haie, il conviendra de se référer à la fiche-outil du SCoT « La clôture et le jardin » en annexe au présent règlement.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide « par diagnostic », tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisés et des espaces de stationnement engazonnées ne sont pas comptabilisées.

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

II-3-b- Aménagement paysager

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

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

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

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

L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (il conviendra de se référer à la fiche-outil du SCoT « La clôture et le jardin » en annexe au présent règlement).

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : les aménagements devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- Il est rappelé que, pour les calculs exposés ci-après, une place stationnement définies ci-après à 25 m^2 y compris les accès. Il sera donc exigé :
    - <u>Pour les constructions à destination d'habitations</u> : une place pour deux logements.
    - <u>Pour les constructions à destination de bureaux et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics</u> : une surface affectée au moins égale à 60% de l'emprise au sol du bâtiment.
    - <u>Pour les constructions à destination d'industrie</u> : Une place de stationnement par tranche de 80 m^2 d'emprise au sol. En plus de ces espaces, il conviendra d'aménager, le cas échéant des aires de stationnement dédiées aux camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.
    - <u>Pour les constructions à destination de commerces :</u>
        - Pour les commerces dont la surface de vente est comprise entre 0 et 50 m^2 : aucune place de stationnement.
        - Pour les commerces dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m^2 : deux places de stationnement.
        - Pour les commerces dont la surface de vente excède 200 m^2 : 2 places seront exigées ainsi qu'une place supplémentaire par tranche de 30 m^2 de surface de vente.

<u>Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :</u>

- Une place de stationnement pour 2 membres du personnel nécessaire au fonctionnement de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Dans l'ensemble des secteurs de zones concernés par la présence éventuelle de zones à dominante humide, les places de stationnement créées devront permettre l'infiltration des eaux et ne pas être imperméabilisées.

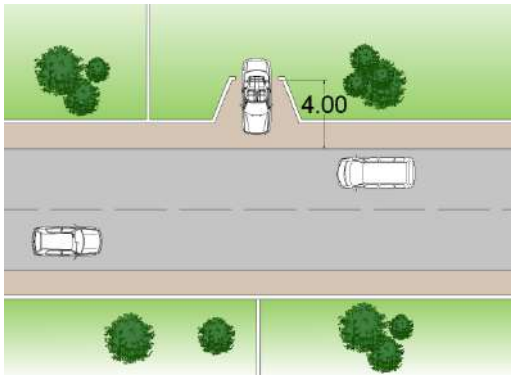
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

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

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

Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Le passage (voie publique ou privée, appendice d'accès, servitude de passage, ...) conduisant à une habitation ou une construction d'activité doit être en tout point au moins égal à 5 mètres.
- Le long des routes départementales, si les accès sont munis d'un système de fermeture, il est recommandé d'implanter celui-ci en retrait d'au moins 4 mètres de la bande de roulement (exemple « place de midi, schéma » ci-contre).



Voirie

- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 7 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'en cas d'impossibilité d'accès par une autre voirie. Dans ce cas, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- Dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existants,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

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

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

EAU POTABLE

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à l'accord préalable des autorités compétentes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- Les services compétents doivent s'assurer du contrôle de la conformité de l'installation et du bon entretien de l'installation.
- Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non-collectif, celui-ci devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un puisard.
- En cas d'aménagement au coup par coup, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Techniques alternatives :

- Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAU CABLE

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

  L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

- Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

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

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

Elle est concernée par les risques d'inondation liés aux débordements de la Seine ; il convient de se référer au PPRi en annexe.

La zone est concernée par le risque de remontées de nappes et de débordements de caves.

Elle est concernée par l'aléa faible et fort de retrait-gonflement des sols argileux. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

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

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

Le règlement graphique a permis d'identifier des éléments de patrimoine bâti et paysager comme le permet l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti sont présentés au titre VII du présent règlement.

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

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

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I2 sont interdites.

Dans les secteurs concernés par des zones humides au titre de la Loi sur L'Eau telles qu'elles sont référencées sur le règlement graphique, les constructions de toute natures sont interdites.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans le règlement du P.P.R.i.

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

Sont admis

Toutes les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole y compris les logements, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes.

Pour l'habitat, seules les annexes d'une emprise au sol de 50 m^2 maximum par unité foncière sont autorisées.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à l'exception des parcs éoliens.

Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (voir dispositions du présent règlement), exception faite des clôtures nécessaires aux activités agricoles et aux activités autoroutières. Ces dernières sont cependant soumises à déclaration dans le périmètre de protection de monument historique.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (voir dispositions du présent règlement) exception faite des clôtures nécessaires aux activités agricoles ; voir annexe en fin de règlement.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de monument historique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des voies bruyantes des autoroutes A5 et A26, telle qu'elle est repérée au plan de zonage, les constructions d'habitation, à l'exception de celles respectant des normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce code.

Dans les secteurs concernés par les zones à dominante humide « par diagnostic » de la DREAL, telles qu'ils sont référencés sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 20% de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i.

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

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

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder RDC + 1 étage + combles, et est limitée à 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur actuelle du bâtiment.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit sauf pour les constructions spéciales de type silo, ... pour lesquelles il n'est pas fixé de hauteur et pour les constructions justifiant d'une nécessité technique impérieuse.

La hauteur des constructions pour l'édification des pylônes radio liés à l'activité autoroutière n'est pas règlementée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

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

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.

Les constructions doivent observer un recul de 100 mètres au moins de l'axe des autoroutes A5 et A26.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les constructions et installations devront être implantées à 5 mètres au minimum des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif…

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 mètres des berges des cours d'eau,
- 4 mètres des berges des fossés et plans d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux transports d'énergie.

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

La distance entre les constructions principales et les annexes est fixée à 35 mètres maximum autour de la construction principale.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination d'habitations :

Les constructions d'annexes ne pourront excéder 50m^2 maximum par unité foncière.

Les extensions des habitations existantes et de leurs annexes ne pourront excéder 50 m^2 maximum par habitation.

Pour toutes les constructions :

Dans les secteurs concernés par des zones à dominante humide « par diagnostic » identifiées par la DREAL, l'emprise au sol ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : l'emprise au sol des constructions est définie dans le règlement du P.P.R.i.

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. Cet écran doit être constitué de plantations en continu à feuillage permanent et dont la hauteur est au moins de 2 mètres.

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : les aménagements devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Pour les habitations, tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.

Sont interdites les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc (pour les façades uniquement).

La dominante utilisée pour les façades des bâtiments doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ... La réhabilitation des bâtiments doit se conformer à cette règle.

Pour les habitations, des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat, et les toitures végétales.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures est autorisée.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : le soubassement et l'aménagement des abords qui l'accompagnent, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i relatives à la création de sous-sols et aux remblais.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures sont à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui sont accolées. Dans ce cas, la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. En outre dans le cas d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites à l'exception des dispositifs d'économie d'énergie.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les couleurs noire et anthracite sont interdites, sauf dans le cas de réfection et de l'extension de toitures existantes, ainsi que les toitures des annexes s'harmonisant avec la toiture de la construction principale.

Les toitures recevant des dispositifs d'énergie renouvelable, ou végétalisées pourront déroger aux règles de pente et de couleurs.

Pour les constructions à usage agricole :

Les toitures des bâtiments agricoles seront :

- à deux pans minimum sauf constructions spéciales (silo, cuves,...),
- recouvertes de matériaux respectant le ton de la tuile traditionnelle. Les tons des toitures sont décrits par la fiche-outil du SCoT « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » telle qu'elle est annexée au présent règlement.

L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

Murs / revêtements extérieurs / ouvertures / menuiseries

Il conviendra de se reporter à la fiche-outil du SCoT « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » pour tout projet de construction.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux ou revêtement réfléchissants susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute est proscrite.

Clôtures sur voies publiques

- Les clôtures doivent être constituées de grillage éventuellement doublé de haies vives.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une installation technique des services publics.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions liées et nécessaires aux activités autoroutières.

Ces dispositions seront adaptées dans les secteurs concernés par le PPRi et le règlement du PPRI sera respecté.

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

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

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide « par diagnostic », tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisées et des espaces de stationnement engazonnés ne sont pas comptabilisées.

II-3-b- Aménagement paysager

L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (il conviendra de se référer à la fiche-outil du SCoT « La clôture et le jardin » en annexe au présent règlement).

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : les aménagements devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

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

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

Il est rappelé que, pour les calculs exposés ci-après, une place stationnement définies ci-après à 25 m^2 y compris les accès. Il sera donc exigé :

Pour les constructions à destination d'habitations : une place pour deux logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation : pour tous travaux touchant la maintenance et les usages, sont prescrits : la mise en place de plans d'évacuation des véhicules (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement.

Dans les secteurs concernés par des zones à dominante humide « par diagnostic » identifiées par la DREAL, les places de stationnement doivent permettre l'infiltration des eaux et ne pas être imperméabilisés.

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

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

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

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

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

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Dispositions techniques

Alimentation en eau potable

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert un assainissement. Il est soumis aux prescriptions relatives au schéma d'assainissement de la commune.

Les services compétents doivent s'assurer du contrôle de la conformité de l'installation et du bon entretien de l'installation.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

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

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

Elle est concernée par les risques d'inondation liés aux débordements de la Seine ; il convient de se référer au PPRi en annexe.

Le règlement graphique a permis d'identifier des éléments de patrimoine bâti et paysager comme le permet l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti sont présentés au titre VII du présent règlement.

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

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

Dans toute la zone, les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I2.

Dans les secteurs concernés par des zones humides au titre de la Loi sur L'Eau telles qu'elles sont référencées sur le règlement graphique, les constructions de toute nature sont interdites.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans le règlement du P.P.R.i.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration exception faite des clôtures nécessaires aux activités agricoles et aux activités autoroutières. Ces dernières sont cependant soumises à déclaration dans le périmètre de protection de monument historique.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation exception faite des clôtures nécessaires aux activités agricoles.
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de monument historique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie bruyante autoroute A5, telle qu'elle est repérée au plan de zonage, les constructions d'habitation, à l'exception de celles respectant des normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce code.

Sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à l'exception des parcs éoliens.

Sont également autorisées :

- 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^2,
- 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^2 par habitation existante.

Dans les secteurs concernés par les zones à dominante humide « par diagnostic » identifiée par la DREAL tels qu'ils sont référencés sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Les éléments de paysage bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur ces constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

- les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus,
- les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés,
- les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés,
- les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) seront maintenus ou restaurés. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine,
- les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets ....) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i.

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

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

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

- La hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur actuelle du bâtiment.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'acrotère.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux transports d'énergie.

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

- Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.
- Les constructions doivent observer un recul de 100 mètres au moins de l'axe des autoroutes A5 et A26.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif...
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux transports d'énergie.

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

- Les constructions devront être implantées à 5 mètres au minimum des limites séparatives.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif...

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 15 mètres des berges des cours d'eau,
  - 4 mètres des berges des fossés et plans d'eau.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux transports d'énergie.

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

- La distance entre les constructions principales et les annexes est fixée à 35 mètres maximum autour de la construction principale.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 50m^2 maximum par unité foncière.
- L'emprise au sol des extensions ne devra pas excéder 50 m^2 maximum par unité foncière.

- Dans les secteurs concernés par des zones à dominante humide « par diagnostic » identifiées par la DREAL, l'emprise au sol ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

- Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : l'emprise au sol des constructions est définie dans le règlement du P.P.R.i.

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : les aménagements devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Pour les habitations, tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Sont interdites les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc (pour les façades uniquement).
- La dominante utilisée pour les façades des bâtiments doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ... La réhabilitation des bâtiments doit se conformer à cette règle.
- Pour les habitations, des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat, et les toitures végétales.
- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures est autorisée.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : le soubassement et l'aménagement des abords qui l'accompagnent, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i relatives à la création de sous-sols et aux remblais.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures sont à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation sont de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui sont accolées. Dans ce cas, la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. En outre dans le cas d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites à l'exception des dispositifs d'économie d'énergie.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les couleurs noire et anthracite sont interdites, sauf dans le cas de réfection et de l'extension de toitures existantes, ainsi que les toitures des annexes s'harmonisant avec la toiture de la construction principale.
- Les toitures recevant des dispositifs d'énergie renouvelable, ou végétalisées pourront déroger aux règles de pente et de couleurs.

Murs / revêtements extérieurs / ouvertures / menuiseries

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront de l'aspect de celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois).
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les façades seront d'un ton soutenu s'accordant avec leur environnement. Les bardages bois seront utilisés chaque fois que cela est possible.
- Les bardages seront dans les tons foncés, bruns ou beiges.

- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ....,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives,
- les couleurs violentes, ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. L'usage des couleurs issues de la palette en annexe de ce règlement est recommandé.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux ou revêtement réfléchissants susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute est proscrite.

Clôtures sur voies publiques

- Les clôtures doivent être constituées de grillage éventuellement doublé de haies vives.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une installation technique des services publics.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions liées et nécessaires aux activités autoroutières.

Ces dispositions seront adaptées dans les secteurs concernés par le PPRi et le règlement du PPRI sera respecté.

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

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

Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion paysagère.

L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies (d'une hauteur maximale de 2 mètres), doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas. Pour la constitution de cette haie, il conviendra de se référer à la fiche-outil du SCoT « La clôture et le jardin » en annexe au présent règlement.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide « par diagnostic », tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisés et des espaces de stationnement engazonnées ne sont pas comptabilisé.

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

II-3-b- Aménagement paysager

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

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

L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (il conviendra de se référer à la fiche-outil du SCoT « La clôture et le jardin » en annexe au présent règlement).

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Concernant l'implantation des pylônes et antennes, il sera exigé de :

- Utiliser une teinte foncée (gris-vert, marron…) pour le pylône ainsi que pour tous les éléments techniques (paraboles, antennes, module…).
- Mettre en œuvre une clôture de type agricole (pieux bois et grillage à mouton) accompagnée d'une haie champêtre.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation : les aménagements devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- Il est rappelé que, pour les calculs exposés ci-après, une place stationnement définies ci-après à 25 m^2 y compris les accès. Il sera donc exigé :

    - Pour les constructions à destination d'habitations : une place pour deux logements

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- **Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation** : pour tous travaux touchant la maintenance et les usages, sont prescrits : la mise en place de plans d'évacuation des véhicules (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement.

- Dans les secteurs concernés par des zones à dominante humide « par diagnostic » identifiées par la DREAL, les places de stationnement doivent permettre l'infiltration des eaux et ne pas être imperméabilisés.

- **Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation** : pour tous travaux touchant la maintenance et les usages, sont prescrits : la mise en place de plans d'évacuation des véhicules (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement.

- Dans les secteurs concernés par des zones à dominante humide « par diagnostic » identifiées par la DREAL, les places de stationnement doivent permettre l'infiltration des eaux et ne pas être imperméabilisés.

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

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

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

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

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

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Dispositions techniques

Alimentation en eau potable

- Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

- Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert un assainissement. Il est soumis aux prescriptions relatives au schéma d'assainissement de la commune.
- Les services compétents doivent s'assurer du contrôle de la conformité de l'installation et du bon entretien de l'installation.

- Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Techniques alternatives :

- Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

Electricité – téléphone – réseau câblé

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.
- Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

Titre VI.

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Titre VII.

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

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

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

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

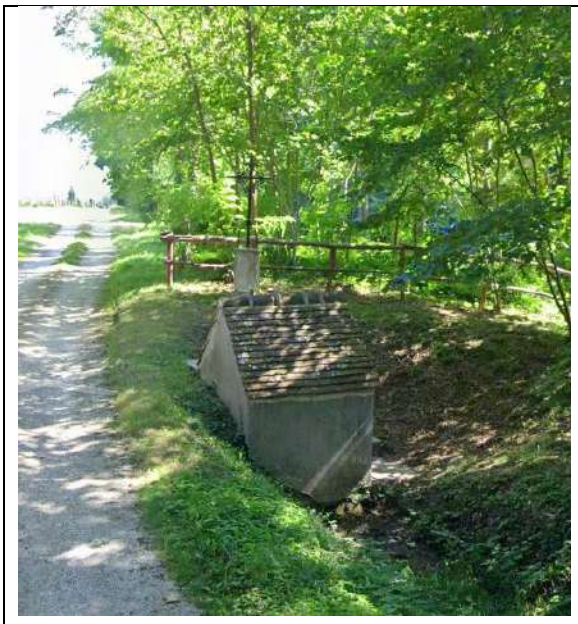
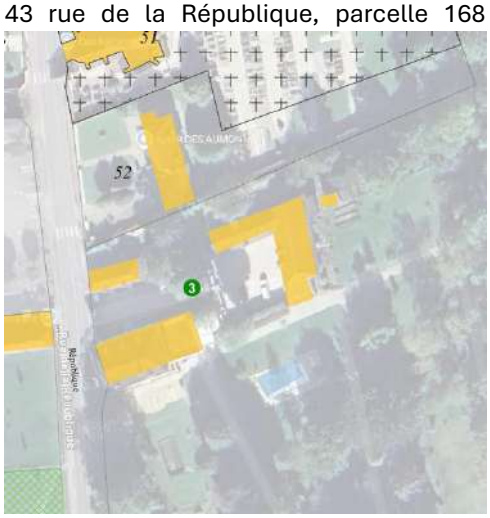
Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19

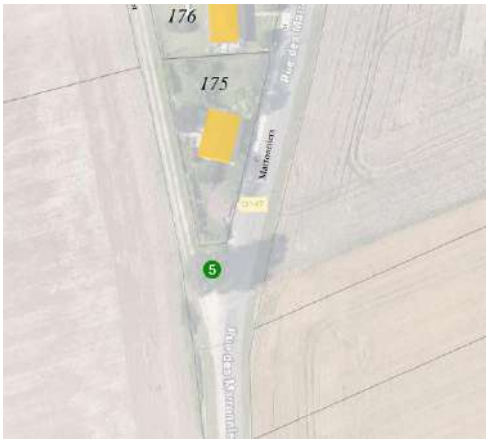
Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

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

1. Lavoir
2. Croix de chemin et source
3. Maison de maître, rue de la République
4. Mairie de Verrières
5. Calvaire
6. Ferme de la Bretonnière
7. Passerelle type Eiffel

Photographie	Localisation	Description
	Au Sud de la rue des Colombiers, à proximité de l'étang Parcelle 76 	Lavoir

	Long de la Rue de la Chapelle à Saint-Aventin, parcelle 27 	Source et croix de chemin
	43 rue de la République, parcelle 168 	Maison de maître et dépendances
	Rue de la république, parcelle 28 	Mairie de Verrières

	Rue des marronniers 	Calvaire
	Lieu-dit « Ferme de la Bretonnière » 	Corps de ferme
	Route de Verrières (en limite avec Buchères), passage au-dessus de la Seine dit de la Conduite des eaux de la Ville de Troyes 	Passerelle type « Eiffel »

Titre VIII.

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

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

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

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

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

Titre IX.

ANNEXES

1/ Palette des couleurs (PnrFO)

2/ Liste des végétaux (PnrFO)

3/ Fiches outils du SCoT - Syndicat Départ

- Intégration bâti agricole-viticole
- Clôture et jardin

1/ PALETTE DES COULEURS

(Source, Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient)

10. matériaux & textures

L'art du maçon

■ Craie

Pierre tendre, la craie présentait l'avantage de se travailler aisément et l'inconvénient d'être assez fragile. Dans les maçonneries, on la trouve le plus souvent associée à la brique et au calcaire, parfois dans des combinaisons recherchées qui incluent le pan de bois en partie supérieure.

■ Calcaire

Dans le Sud-Est du territoire du Parc, on trouve un calcaire relativement dur et compact qui constitue le sommet des plateaux, tandis que les calcaires associés aux marnes forment les pentes. L'essentiel des maçonneries était monté en moellons, l'emploi plus ou moins étendu de la pierre de taille distinguant les maisons de maître .

La "patine"

J'aime les teintes irrégulières que les matériaux acquièrent au fil du temps. Les patines des pierres, du bois, des briques racontent les histoires anciennes dont les constructions humaines ont été les témoins.

Pour la restauration de ma maison, la vigilance s'impose : comme l'enduits et le jointoiements s'avèrent en bon état sur plus des deux tiers de la surface, j'opte pour les conserver et n'entreprendre que les réparations nécessaires. L'artisan maçon cherche une teinte de mortier qui s'accorde au plus près de l'existant, grâce à l'emploi d'un mélange de sables de couleurs différentes.

Ancien et nouveau se fondent lentement l'un dans l'autre au fil du temps.

■ Brique

Employée soit seule soit associée à la pierre, la maçonnerie de brique montre le plus souvent une recherche esthétique poussée tant dans la composition des modénatures que dans le travail de la couleur par utilisation de briques de différentes teintes.

On la retrouve également en hourdis de pan de bois.

■ Récupération

L'économie rurale encourageait à utiliser en maçonnerie de remplissage des matériaux de moindre qualité ou de récupération mis en œuvre avec des harpes de brique parfaitement dressées et le plus souvent revêtues d'un enduit de parement.

Construction composite : pierre calcaire, craie, brique, pan de bois, apparent à remplissage maçonné enduit, tuile plate, Molins-sur-Aube

Craie, brique, pan de bois apparent à remplissage maçonné enduit, pan de bois masqué par des clins, tuile plate, Laubressel

Maçonnerie de pierre calcaire, La Villeneuve-au-Chêne

Maçonnerie de calcaire avec enduit à pierre vue, chaux + sable ocre, Chauffour-lès-Bailly

Pierre de taille et maçonnerie enduite, Molins-sur-Aube

Brique bicolore, Themelières

Pierre et tuile plate, association de moellons calcaire et de bardage bois, La Villeneuve-au-Chêne

Maçonnerie mixte brique, pierre calcaire, craie, Montéramey

21

(Source, Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient)

Le pan de bois et la couleur

La coloration du pan de bois pourrait avoir eu cours au Moyen-Âge, mais ce n'est pas attesté. Au cours des derniers siècles, le pan de bois de l'Aube restait couleur bois, huilé et éventuellement souligné de brou de noix. La mise en couleur est une tendance récente, Troyes faisant figure de précurseur par l'audace des tons employés.

Pel et Der *Montreuil-sur-Barse*

Couleur naturelle des matériaux de construction

La couleur principale est toujours la couleur du ou des matériaux de structure de la façade.

- la brique rouge, jaune, ou de ces couleurs associées, parfois soulignées de briques sombres ou de pierre ; la brique n'est jamais peinte contrairement à l'utilisation qui en faite dans le Nord par exemple.
- le pan de bois présente toujours deux couleurs, celle de la structure bois et celle du remplissage.Il est soit laissé "ton bois", soit peint ou coloré par un lait de chaux pigmenté.
- la pierre calcaire beige.
- la craie, proche du blanc, avec des irrégularités dues à la patine.
- le bardage bois et les essis laissés nus prennent une couleur grise.

Volets bleus dans une façade de pierre avec chaînages brique, linteaux et fenêtres bois. Montreuil-sur-Barse

Volets bleu-gris, fenêtres blanc cassé dans une façade en briques soulignées de pierre calcaire. Dienville

Dominante villageoise

Certains villages ou bourgs, comme Lusigny-sur-Barse par exemple, ont adopté une gamme dominante, en l'occurence la gamme des verts.

Cechoixd'unegammedominante apporte un remarquable effet d'ensemble en harmonisant des architectures différentes.

Villemoyenne

Gamme des verts

On trouve une grande variété de verts clairs sur le territoire du Parc, qui convient aux façades de briques comme aux façades de pans de bois.

Gamme des bleus

Toujours clairs, parfois tirant vers le gris-bleu. Convient parfaitement aux façades de briques comme aux façades de pan de bois.

Mise en couleurs des matériaux de construction

Contrairement à l'utilisation qui en est faite dans le Nord de la France par exemple, la brique en façade n'est jamais peinte.

Le pan de bois, quant à lui, est souvent coloré.

Les enduits sur maçonnerie de pierre montrent des teintes allant du jaune au rose, toujours nuancées de gris.

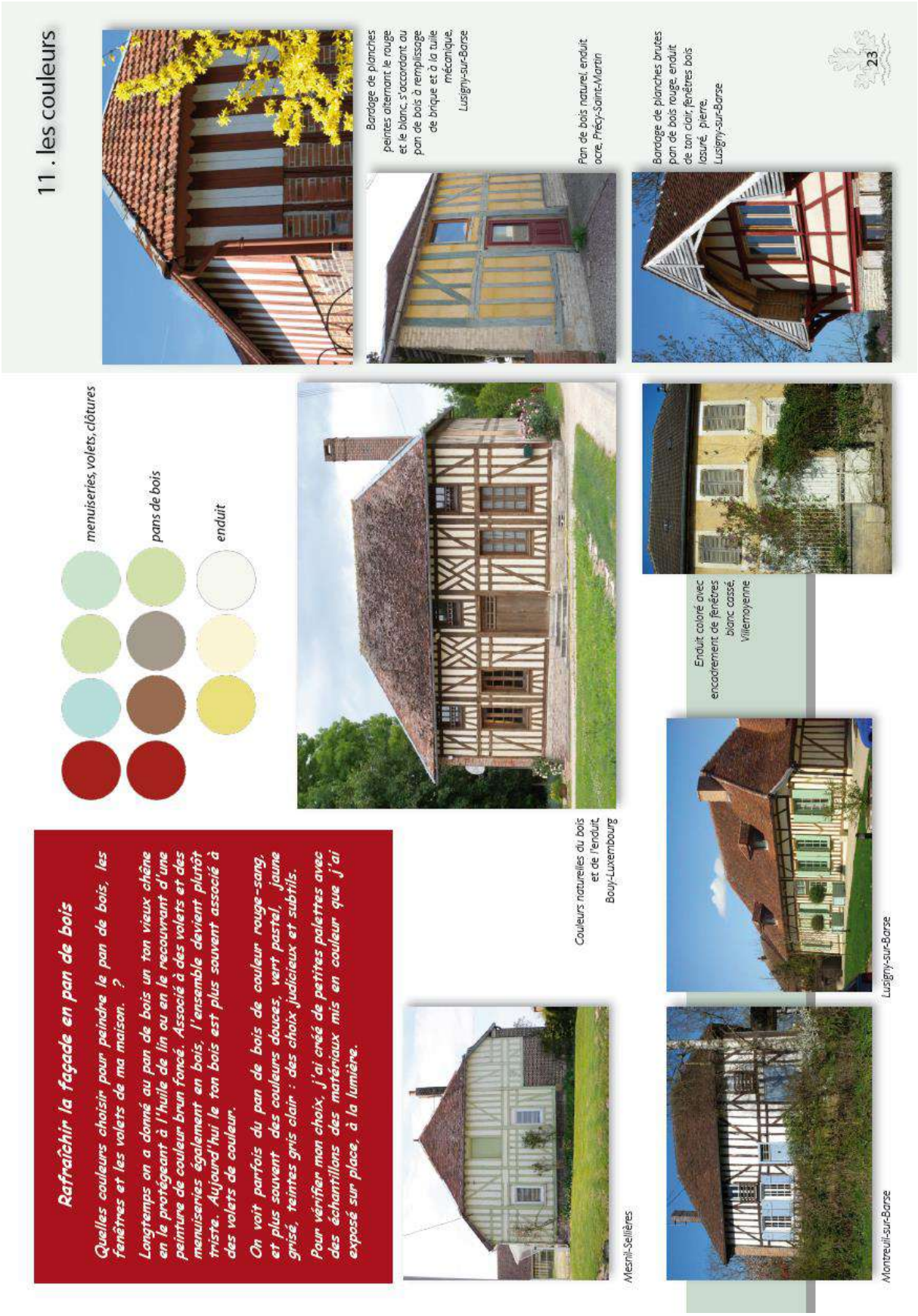
Le bardage de bois apparaît rarement peint. Les constructions récentes le présentent souvent lasuré, ce qui tranche avec l'usage ancien.

volets, fenêtres

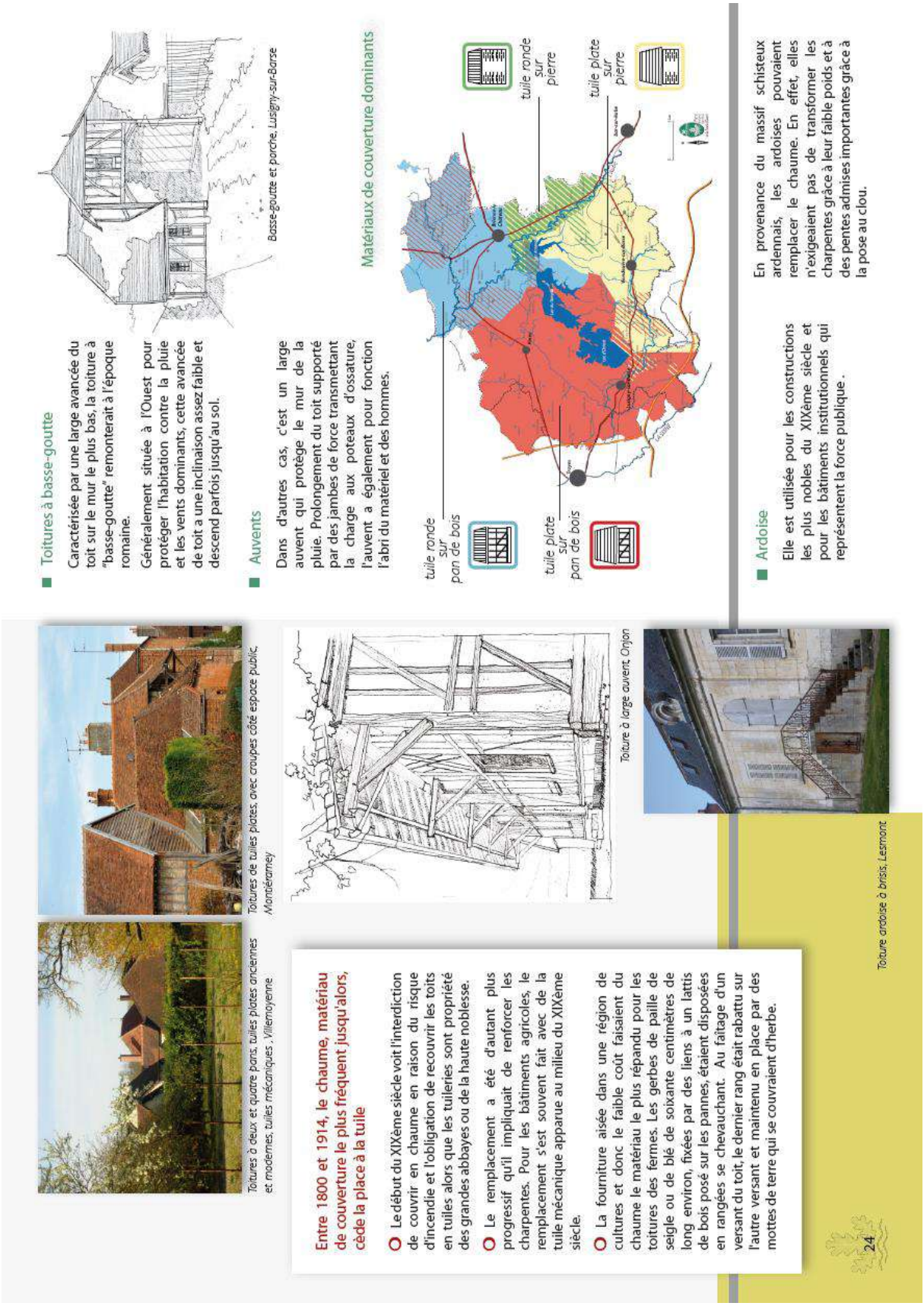
brique, pierre, craie

Volets bleu-vert, fenêtres et portes jaune clair dans façade pierre à motifs de brique. Montreuil-sur-Barse

(Source, Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient)



(Source, Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient)



2/ LISTE DES VEGETAUX PRECONISES

PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

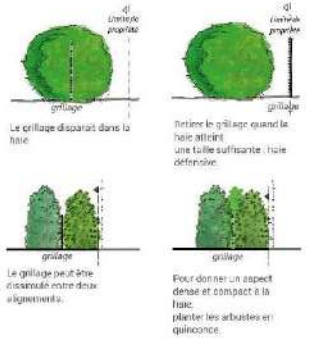
Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette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

Elodée à feuilles étroites
Elodea nuttalii
Ambroisie à feuilles d'armoise
Ambrosia artemisiifolia
Symphorine à fruits blancs
Symphoricarpos albus
Sainfoin d'Espagne
Colega officinalis
Mahonia faux-houx
Berberis aquifolium
Mousse sans nom français
Gamphrenus infrilensis
Vigne vierge commune
Parthenocissus inserta
Erable negundo
Acer negundo
Solidage du Canada
Solidago canadensis
Buddleia du père David
Buddleia davidii
Raisin d'Amérique
Phytolacca americana
Renouée du Japon
Reynoutria japonica
Ailanthe (Faux Vernis du Japon)
Ailanthus altissima
Aster à feuilles lancéolées
Symphyotrichum lanceolatum
Sumac hérissé
Rhus typhina
Aster de Nouvelle-Angleterre
Symphyotrichum novae-angliae
Robinier faux-acacia
Robinia pseudoacacia
Elodée du Canada
Elodea canadensis
Aster à feuille de saule
Symphyotrichum x salignum
Gesse à larges feuilles (Pois vivace)
Lathyrus latifolius
Aster des jardins / Aster de Virginie
Symphyotrichum novi-belgii

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 et plus (à privilégier pour une haie vive en double rang).

Lors de la plantation d'une haie, tout bâchage plastique du sol est à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'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.



Le grillage disparaît dans la haie

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

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.
- 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).
- Isoler thermiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.
- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.
- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

Comment procéder?
- Un emplacement délimité :
Une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
- 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.
- Combiner avec un géotextile ?
Le géotextile peut augmenter l'effet occultant du paillage et limiter davantage la pousse des adventices. Il vaut mieux pour cela, privilégier un géotextile en matière organique qui se dégradera mieux dans le sol. Un géotextile synthétique pourrait détruire l'activité microbienne du sol et se dégrade très mal (à enlever au bout de 4 à 5 ans).
- Choisir la provenance.
Préférer un paillage de provenance peu éloignée qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, pailler les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.

Guide des essences végétales
ARBRES ET ARBUSTES

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 drageons et semis naturels

Les avantages

HAIE MIXTE
- meilleur garnissage de la haie
- diversité écologique plus importante
- résistance aux agressions et maladies

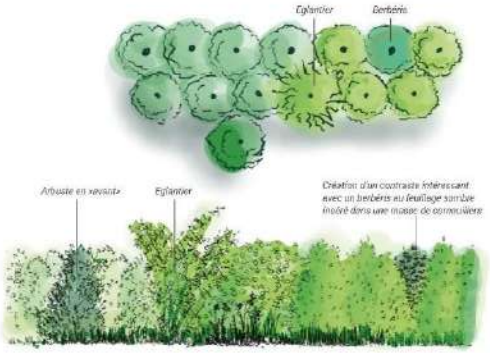
Nous contacter

Parc naturel régional de la Forêt d'Orient
Maison du Parc 10220 Piney
Aube-en-Champagne (France)
+33 (0)3 25 43 38 88
info@parfo.org / www.parc-foret-orient.fr

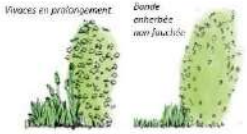
Les principaux financeurs du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT ET D'ENTRETIEN

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.
La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.



A l'intérieur de la propriété, un arbuste peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie. Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la tonte de la pelouse, une bande de 60 cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.



3/ FICHES DU SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

Les fiches outils du

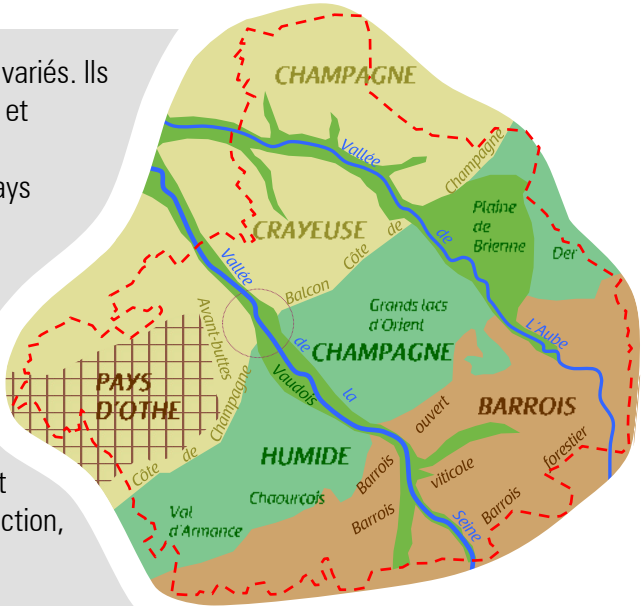
SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

2018

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 résonnance avec l'ambiance, l'identité du site d'implantation. Il est nécessaire de connaître les traditions architecturales des Territoires de l'Aube afin de choisir des matériaux qui se rapprochent des caractéristiques locales du bâti.

p.5 **Le végétal** : L'environnement végétal joue un rôle capital dans les visions proches comme lointaines du paysage. Il accompagne, adoucit la rigueur des volumes 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.

A éviter

A privilégier

A privilégier

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

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

Une orientation adaptée permet un toit photovoltaïque

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

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

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

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

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

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

Il est aussi possible, pour les gros volumes 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.

Principe à retenir

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

La palette de couleurs des territoires

S'adapter au contexte

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

Exemples de couleurs bien intégrées (liste non exhaustive) :

Toits: RAL 8004, RAL 8012, RAL 8024, RAL 8011, RAL 8025, RAL 8014, RAL 7006, RAL 7022

Murs: RAL 7044, RAL 1002, RAL 7032, RAL 1019, RAL 6003 (Contexte forestier, devant un bois)

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

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

- **Le bois :** Il évoque l'environnement, le bien-être. Naturel, c'est le matériau qui s'intègre le mieux dans le paysage. Il résiste mieux au feu que la plupart des matériaux, ne se dégrade pas rapidement, se patine et ne 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

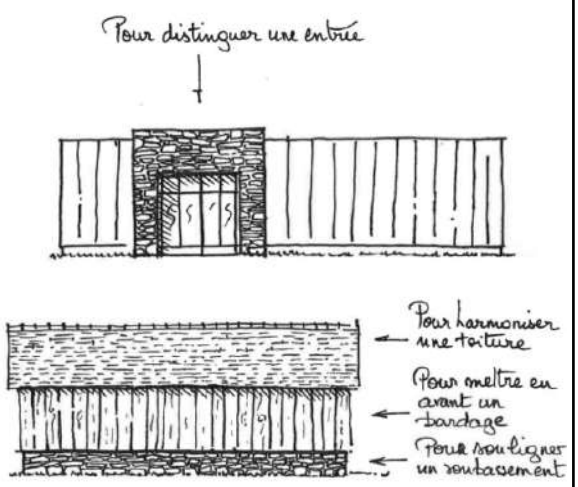
Ce bâti revêt un caractère particulier, surtout lorsqu'il est ouvert au public. C'est un facteur de communication associé à un produit de luxe. **Il doit révéler un terroir et ne pas faire appel à des modèles architecturaux extérieurs ou trop pompeux (colonnades, tourelles…).** Préférer l'élégance de 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 récréer une trame paysagère (haie vive, bosquets) en accompagnement de la construction. Elle s'inspirera du maillage végétal existant et tentera de s'y rattacher (voir page 8)

Quelques essences locales ou assimilables :

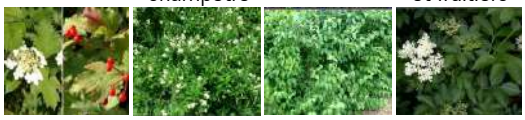
Arbres isolés, par 3 ou en alignements

Chêne | Frêne | Tilleul | Marronnier

Haie champêtre haute et bosquets

Bouleau | Erable champêtre | Charme | Merisier et fruitiers

Haie champêtre basse



Viorne (obier et autres) | Troène | Cornouiller (mâle et autres) | Sureau

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

Pensez-y !

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

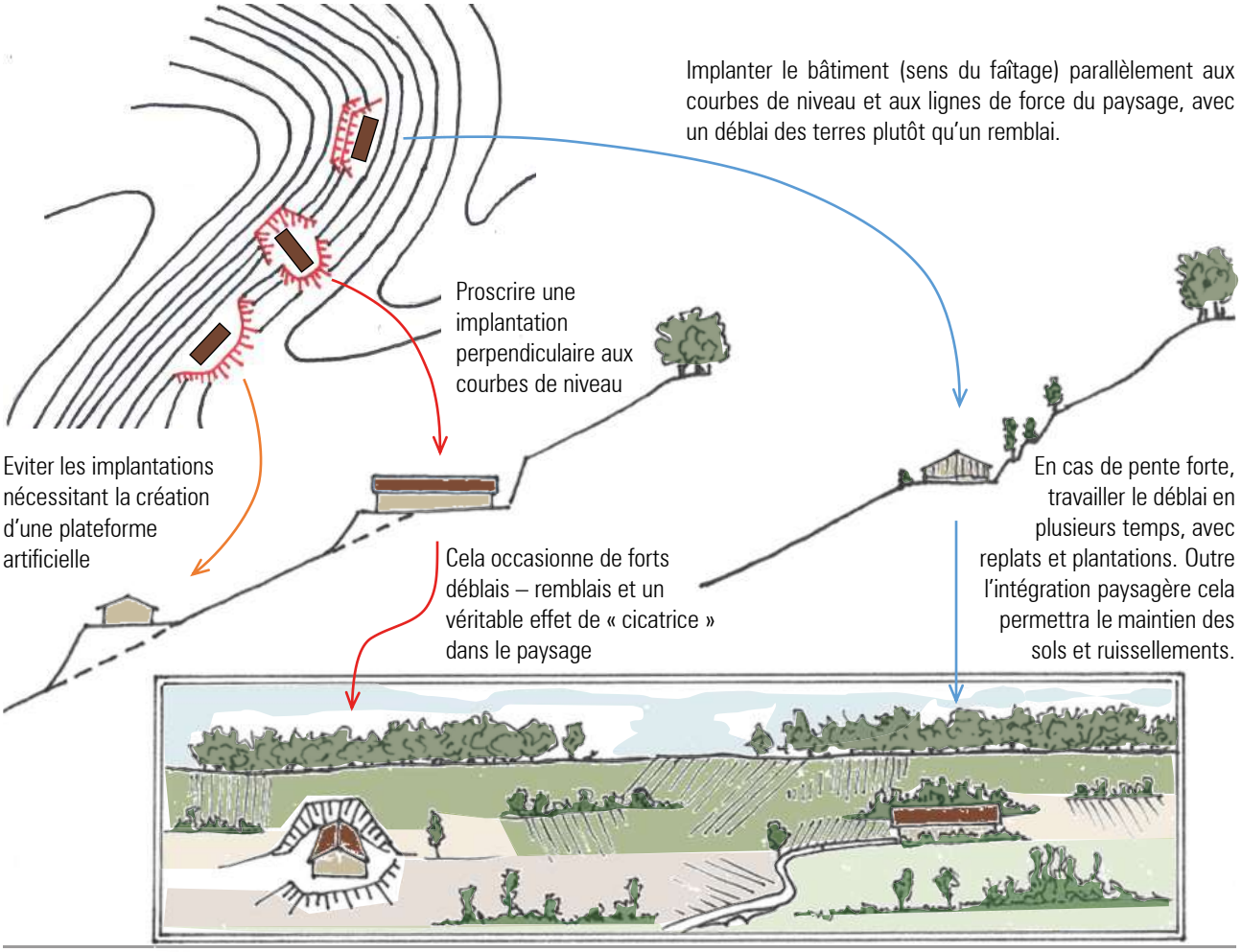
Le relief, facteur majeur de l'intégration du bâti agricole

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

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 étageant la construction ou en s'implantant parallèlement aux courbes de niveau. Limiter la hauteur atténue également l'impact visuel.

Si une implantation en pente ne peut être évitée :

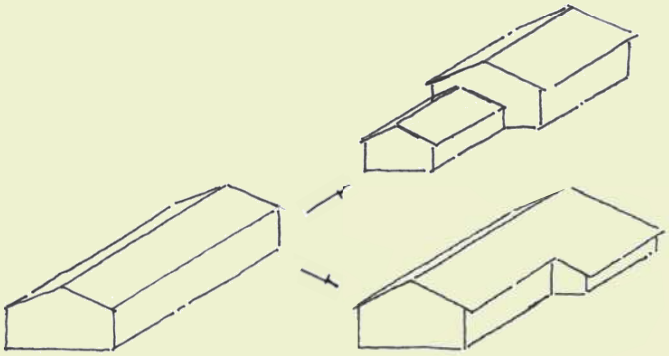


Les dimensions idéales pour un bâtiment bien intégré

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

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

Décomposer un volume pour le rendre moins « massif »



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.

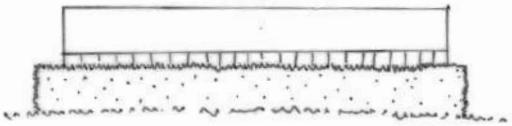
Principe à retenir

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

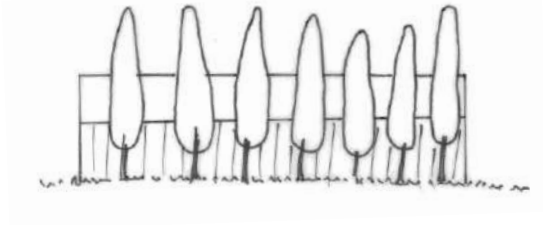
Fausses bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :
Chercher à cacher un bâtiment (haie taillée rectiligne d'une seule espèce)

Bâtiment souligné ☹

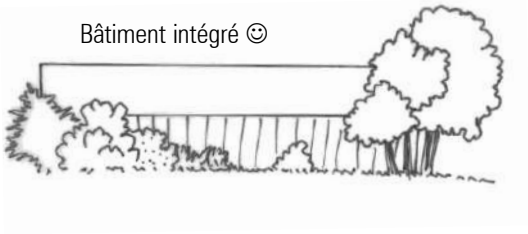


Bâtiment signalé ☹



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

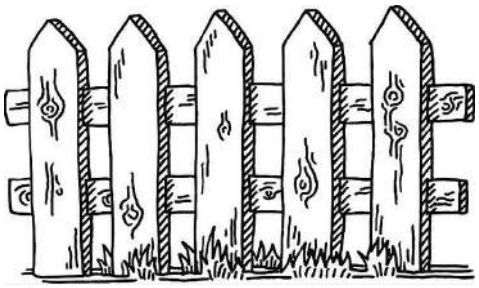
Réalisation : Pierre de Laage, Guillaume Patris – Illustrations : Guillaume Patris

FICHE OUTILS 06-2020 L'INTÉGRATION DU BÂTI AGRICOLE ET VITICOLE DANS LE PAYSAGE
CONCEPTION GRAPHIQUE / IMPRESSION : ENVIEDUNSITE.FR

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

2020

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 XXème 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 Champagnes. 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 XIXème, 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.**

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

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

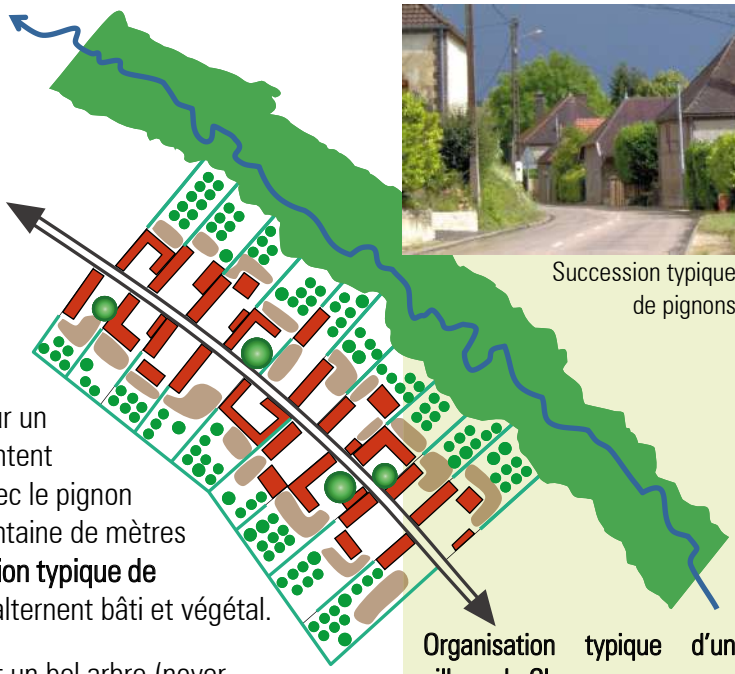
Il est fait de pierre calcaire locale à joints laissés vifs ou largement beurrés quand il n'est pas enduit comme la maison et couronné de pierre de taille, de dalles équarries ou d'un chaperon de tuile ou de laves calcaires.

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.

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

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.

Un village Barrois niché dans le relief et les vergers

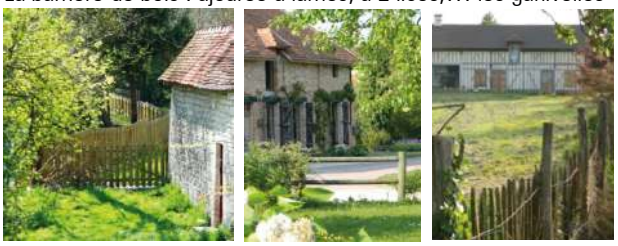
Ces caractéristiques originales sont un élément fort de l'identité, de l'agrément et de la qualité des villages. Elles tendent aujourd'hui à disparaitre face à une tendance marquée à remplacer les haies par de hauts murs et à lotir les fonds de parcelles et leurs vergers.

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



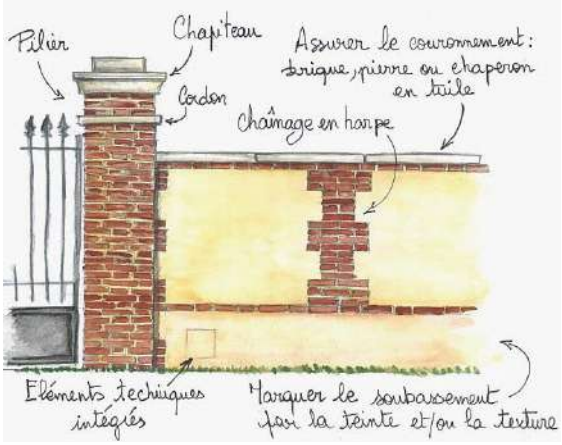
La grille métallique : sans ou avec mur bahut

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 Champagnes. 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).

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 boites 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 espace 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 encastrer 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 ocré 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.*

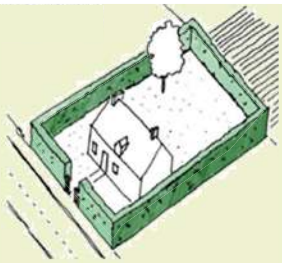
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

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 ».

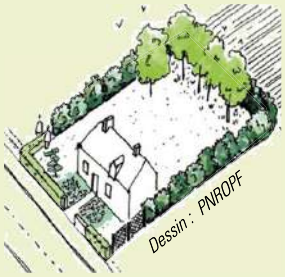
Les jardins et vergers : Traiter les abords de sa maison

Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès compliqués pour la voiture limitera les frais et l'imperméabilisation. La gestion de l'eau est l'affaire de tous et peut éviter de mauvaises surprises, ainsi il faut privilégier espaces engazonnés et revêtements perméables pour les accès et terrasses. S'implanter en harmonie avec le recul des constructions traditionnelles permet de **ménager un vrai jardin** à l'arrière de la maison et de pouvoir réaliser quelques plantations.
Comme illustré ci-dessous, votre village ou votre ville possède une organisation, une écologie, un paysage. Il est important de limiter les abattages d'arbres sains et de venir, par son jardin et ses plantations**, renforcer les écrins de jardins et vergers ainsi que les cœurs d'ilots verts** dans les tissus bâtis plus constitués. Au-delà de la qualité du cadre de vie offert, ces ensembles constituent des continuités écologiques et parfois des réserves pour une petite faune (notamment les oiseaux). Ils jouent un rôle dans l'infiltration de l'eau et la lutte contre le réchauffement en maintenant la fraicheur 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 fraicheur, filtre les particules et fixe les polluants.

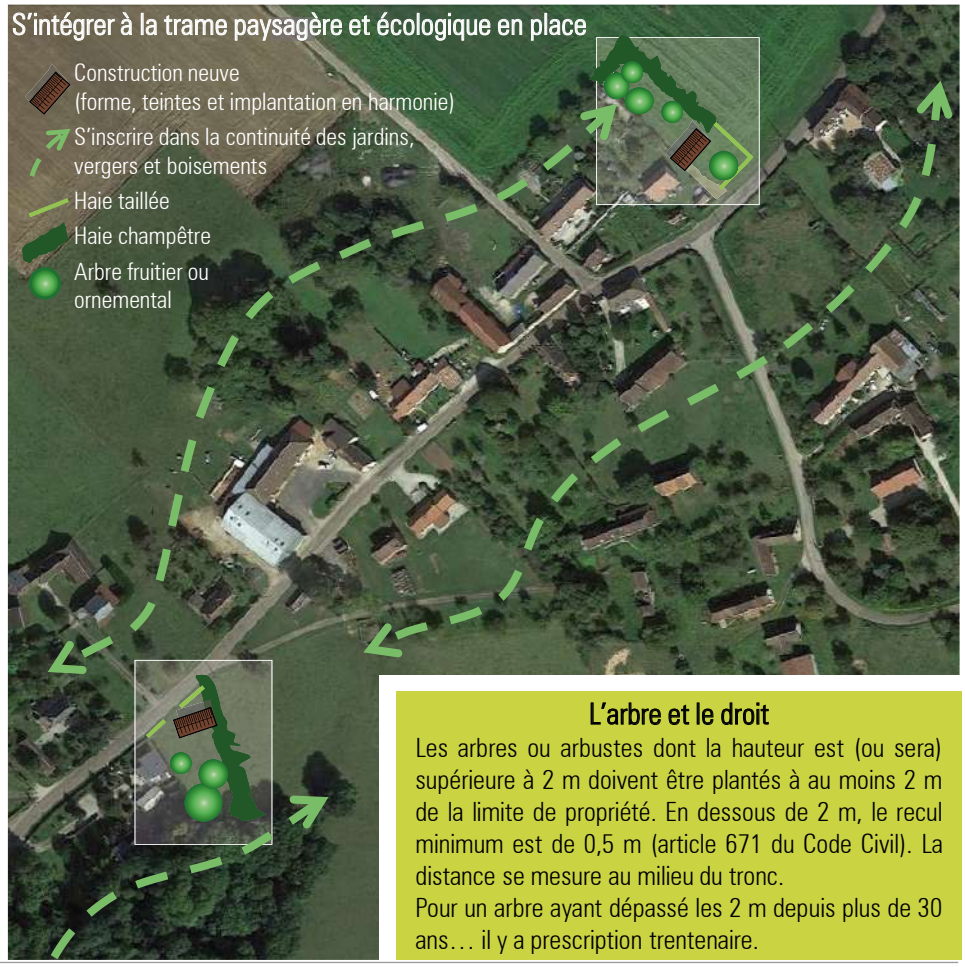
Pour vos haies et plantations, les essences locales sont les mieux adaptées à nos terroirs. Des listes ou guides comme celui du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pourront vous guider dans vos choix.



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



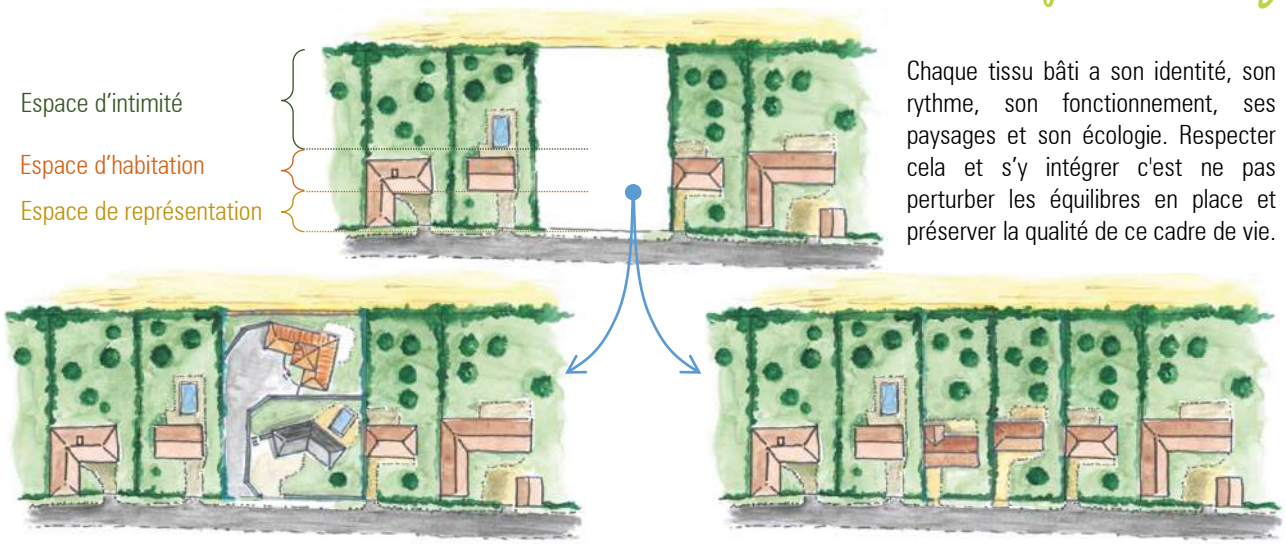
Une haie d'essences locales ou adaptables apporte plus de diversité et peut remplir des fonctions diverses : valoriser la maison, briser le vent, fleurir le jardin, donner des fruits, garder la fraicheur, héberger les oiseaux….



L'arbre et le droit

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

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.

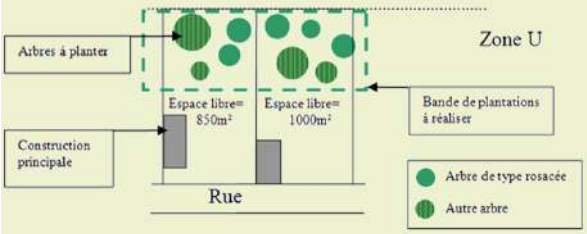
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrins autour des constructions, des cœurs d'ilots verts…**des respirations** dans le tissu bâti.

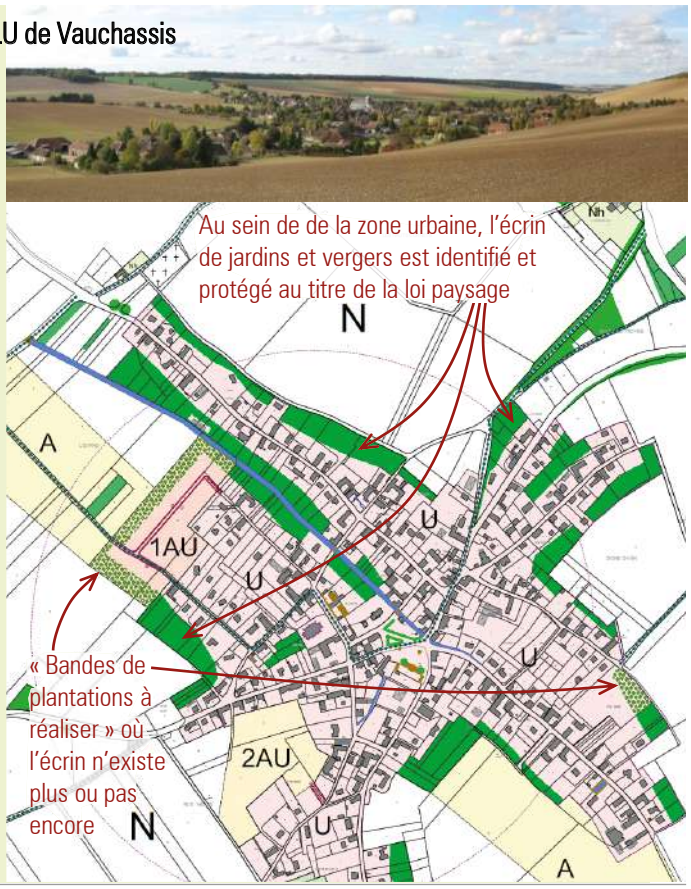
Ces espaces sont garants **d'une qualité du cadre de vie, de l'environnement, des paysages et d'une bonne coexistence notamment avec l'activité agricole**. Conscientes de cela et face au jeu des découpes foncières mettant à mal ces espaces, diverses collectivités ont mis en place des outils permettant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

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

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

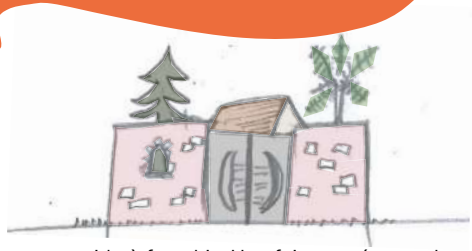
Dans les espaces voués à être bâtis (AU), sur les pourtours, ont été identifiées des « Bandes de plantations à réaliser ». Les futures maisons (constructions principales) devront s'implanter à l'avant de ces bandes alors que règlement et OAP demandent que : *Au sein de la bande identifiée comme « Bande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





Fausses bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

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



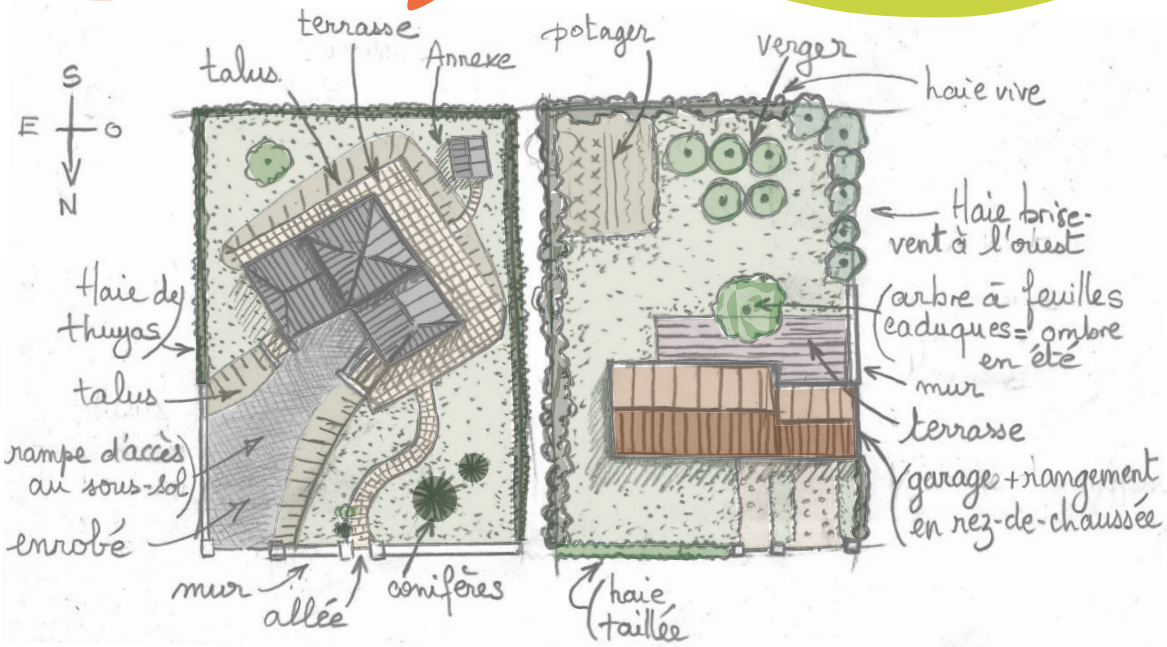
Un mur est rapide à franchir. Une fois passé, un voleur est à l'abri des regards ☹

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

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

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

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



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

FICHE OUTILS 06-2020 LA CLÔTURE ET LE JARDIN
CONCEPTION GRAPHIQUE / IMPRESSION : ENVIEDUNSITE.FR

www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com