

Pièce
n°3A

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : CHAOURCE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à
la délibération du 12 février 2026
approuvant le PLU

Cachet de la mairie et
signature du Maire :

Florent HURPEAU,
Maire



Révision du PLU prescrite le 11 mai 2023
PLU approuvé le 22 février 2007

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes
03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com

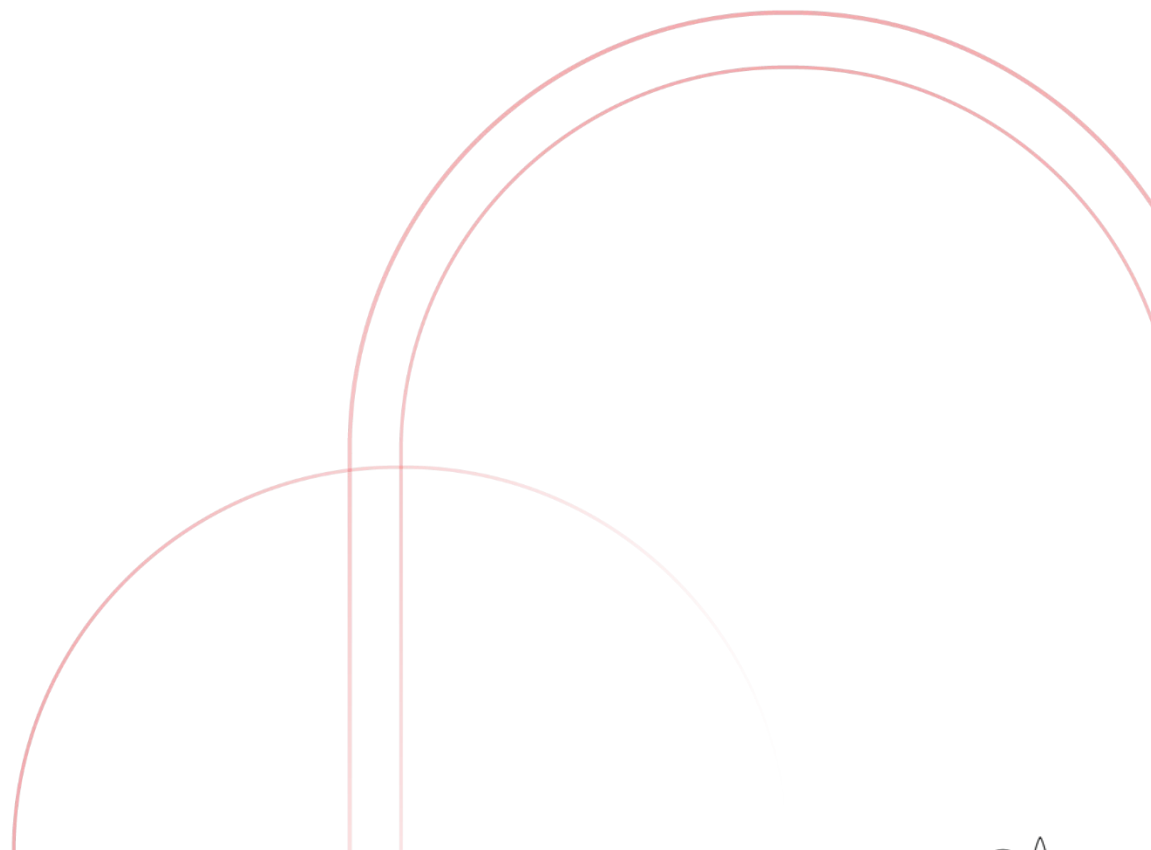
Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU	9
ARTICLE 5 – DEFINITION ET MODALITÉS D'APPLICATION	10
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	11
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	21
ZONE UC.....	30
ZONE UL	39
ZONE UY	45
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
ZONE 1AUA.....	52
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
ZONE A	60
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	69
ZONE N	69
ZONE NG	77
TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	84
TITRE VII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	86
TITRE VIII– EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	88
TITRE IX– VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER – ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME	90
TITRE X – ANNEXES	92
Fiches outil du SCoT des Territoires de l'Aube.....	93



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 R111-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.

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

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

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

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

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

D.1. Camping

Le camping est 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.

H) 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 ».

I) Réseaux

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

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

J) Loi sur l'eau

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

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

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

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

Concernant la gestion des eaux pluviales, et plus précisément le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, en fonction de la surface du projet dans sa globalité et du bassin versant intercepté, celui-ci fait l'objet d'une démarche au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0), dans les conditions suivantes : selon que la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est :

- supérieure ou égale à 20 ha : projet soumis à autorisation ;
- supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 20 ha : projet soumis à déclaration.

Par ailleurs, pour tout projet, la doctrine « gestion intégrée des eaux pluviales » élaboré par la DREAL Grand Est, est à appliquer. La doctrine est disponible sur le site internet, avec le lien suivant :

<https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/la-gestion-integree-de-1-eau-de-p1uie-a19201.html#H>

(Les-principes-de-la-gestion-des-eaux-pluviales,)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit de :

La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain le plus ancien de la commune.

La zone UB est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain le plus récent de la commune.

La zone UC est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain des hameaux « Les Povots » et « Les Bruyères ».

La zone UL est une zone urbaine principalement destinée aux activités de sports et de loisirs ainsi qu'aux équipements publics.

La zone UY est une zone d'activités principalement destinée aux activités économiques.

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

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future à destination d'habitat.

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

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

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

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

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

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

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

La zone N comprend :

- un **secteur Ns** : secteur de protection établi pour le site de la source de l'Armanche
- un **secteur Nt** : secteur à vocation touristique

La zone NG correspond à l'activité de golf situé sur la commune. La zone identifie le parcours de golf et les constructions qui y sont liées

La zone NG comprend un **secteur NGa** : secteur de la zone naturelle correspondant à l'activité de golf destiné au développement d'activités de loisirs et touristiques liés au golf

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 un numéro d'ordre.

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

3.7. - CHEMINS A PRESERVER

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

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 – DEFINITION ET MODALITÉS D'APPLICATION

Il est convenu que :

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

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail¹ • Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier... • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production
<p>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)</p> <p>2 Vente entre professionnels</p> <p>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...</p> <p>4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher</p> <p>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...)</p>	

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube



Titre II.

**Dispositions
applicables à la
zone urbaine**

Zone UA



La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain le plus ancien de la commune.

La zone UA correspond à l'espace de centralité défini selon les orientations et objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube.

La zone est concernée par l'inventaire des zones à dominante humide du SAGE du Bassin Versant de l'Armançon, tels que délimités sur le règlement graphique au plan 3E.

La zone est concernée par les aléas faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, 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.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont localisés sur les plans de zonage (3B à 3E) et présentés en détail dans le rapport de présentation.

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

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

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

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

- d'exploitation agricole,
- d'entrepôt.

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités industrielles.
- Les activités soumises à autorisation au titre des installations classées, non nécessaires à la vie des habitants.
- Camping et caravanage selon les définitions du « Titre I – Article 2.2.D » du présent règlement :
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
 - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.

3. Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

4. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

5. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

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

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

- de commerces,
- d'industrie qui n'engendre pas de nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

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

3. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UA et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

4. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les extensions et les annexes aux constructions existantes.

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

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

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

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

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

1. La hauteur de tout point d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu) :

1.1 Ne doit pas dépasser 8,5 mètres.

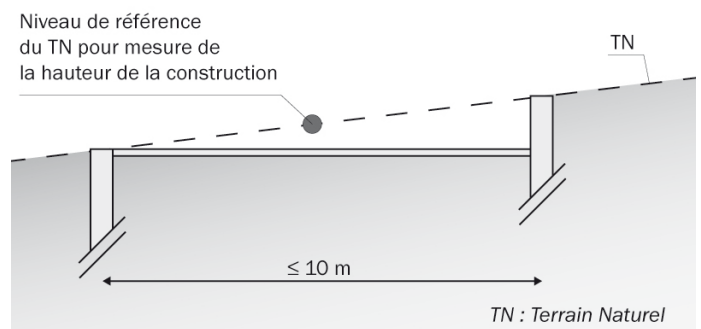
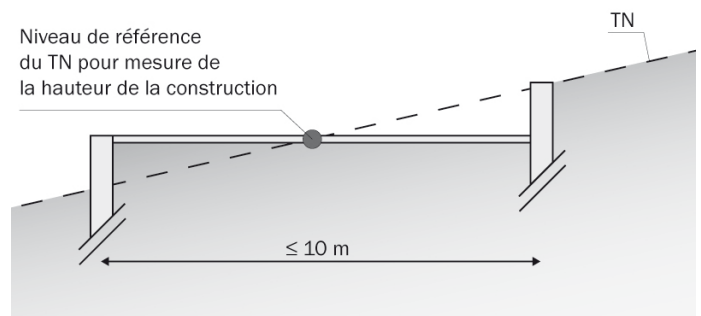
1.2 Si la construction est implantée en limite d'emprise publique et située entre deux constructions, sa hauteur devra être comprise entre la hauteur la plus haute et la hauteur la plus basse des constructions voisines.

2. En limite séparative de fonds de parcelle, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres, mesurée à l'égout du toit le plus haut.

3. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, la hauteur des annexes ne peut excéder 2,50 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

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

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



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

Note :

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

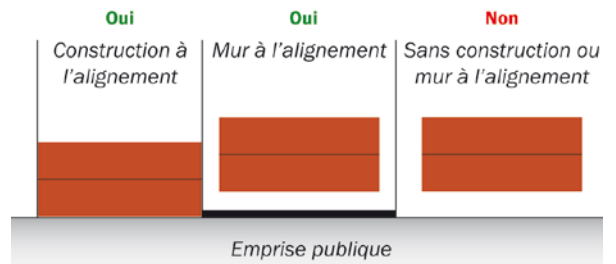
Ces règles s’appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l’être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d’infrastructure ou de superstructure

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

1. Les constructions seront parallèles à la voie par la façade principale ou par le pignon.

2. Les constructions doivent être implantées :

2.1. Le long des rues Fontaine, du Pont de Pralins et de la Grande Rue : à l’alignement des voies et emprises publiques. Cependant, les constructions peuvent être implantées avec un recul si la continuité de l’aspect de la rue est assurée par un mur plein ou un mur bahut.



2.2 Dans les autres cas : à l’alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul minimum de 5 mètres depuis l’alignement.

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

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

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

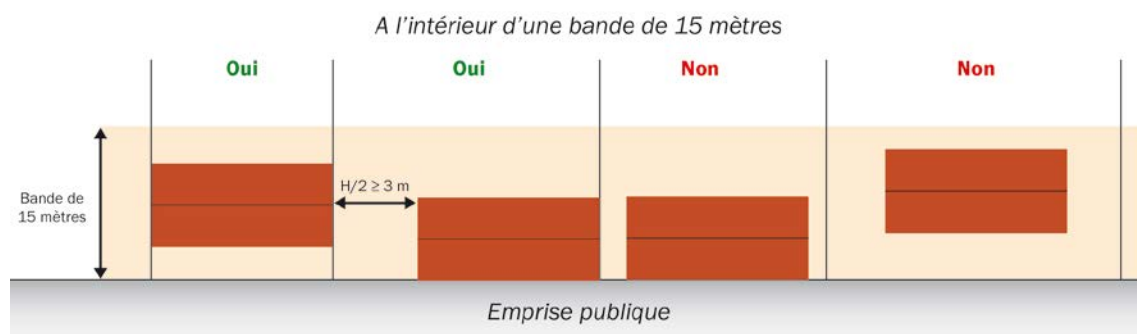
Note :

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

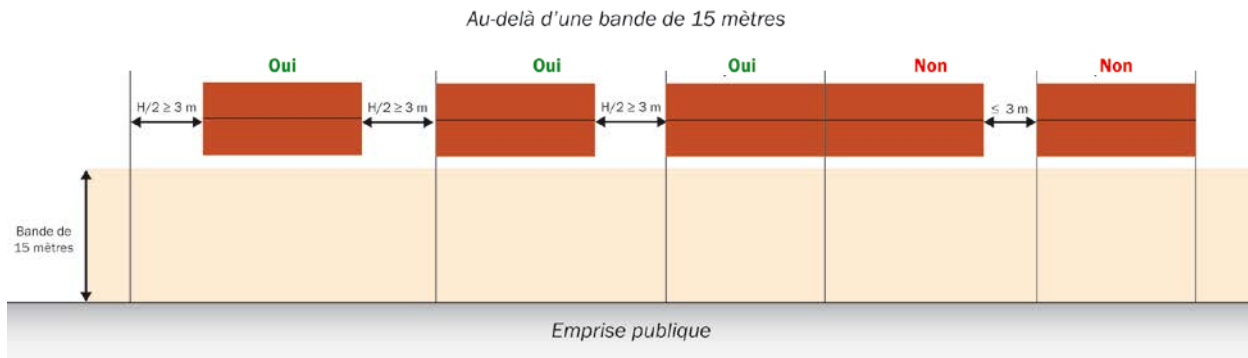
1. A l’intérieur d’une bande de 15 mètres de profondeur à partir de la limite de la voie.

1.1 La construction doit être implantée au moins sur une des limites séparatives donnant sur cette voie.

1.2 Pour le côté non implanté en limite séparative, tout point d’une construction doit en être éloigné d’une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l’égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans être inférieure à 3 mètres.



2. Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Tout point d’une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l’égout du toit le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres. En limite séparative de fonds de parcelle, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres, mesurée à l’égout du toit le plus haut.



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

4. Ces dispositions ne s’appliquent pas :

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d’Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans les espaces identifiés dans l’inventaire des zones à dominante humide, tels qu’ils sont délimités sur le règlement graphique, l’emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l’unité foncière classée en zone UA.

2. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » 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 50m² selon la règle la plus favorable.

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

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

- 1.1** En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2** Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- 1.3** Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
- Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- 1.4** Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- 1.5.** Pour tous travaux de construction, d'extension ou de réhabilitation, il convient de se référer aux « fiches - outils » en annexe de ce règlement

2. Forme :

- 2.1** Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les extensions des constructions existantes et les annexes (remises, abris de jardin et garages) contiguës à un mur préexistant de hauteur suffisante peuvent avoir un toit à un seul pan.
- 2.2** La pente des toits des bâtiments doit être semblable à celle des constructions anciennes environnantes.
- 2.3** Toute extension ou surélévation d'une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante et au voisinage.
- 2.4** La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- 2.5** Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterrée de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayée.

3. Matériaux et couleurs :

- 3.1 Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes de la zone. Il convient de se référer au « Nuancier conseil » présent en annexe du règlement écrit.
- 3.2 Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ils seront de ton « terre cuite » nuancé. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- 3.3 Les couvertures ardoises sont autorisées pour la réfection et l'extension des couvertures préalablement en ardoise ou de ton ardoise.
- 3.4 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- 3.5 La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
- 3.6 Les façades doivent être en matériau et de teinte homogènes.
- 3.7 Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmonisant avec les façades principales.
- 3.8 Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

4. Clôtures, en façade sur rue :

Il convient de se référer à la fiche-outil « la clôture et le jardin »

- 4.1 La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.
- 4.2 La hauteur est limitée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- 4.3 La hauteur d'un mur bahut devra représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant à l'appareillage.
- 4.4 Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un mur plein,
 - Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 1 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),
- 4.5 Les murs pleins contemporains devront comporter un élément de verticalité tous les 5 mètres minimum.
- 4.6 Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.
- 4.7 Les murs et murets, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont à conserver :
 - Les appareillages maçonnés en bon état de conservation doivent rester apparents.
 - En cas de travaux de réhabilitation ou de reconstruction, des matériaux traditionnels doivent être utilisés, en harmonie avec les matériaux d'origine.
 - Les ouvertures nouvelles sont interdites.

5. Equipements d'intérêt général :

- 5.1 Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation.
- 5.2 Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment pour l'architecture contemporaine si elle s'intègre au caractère des lieux.

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- 1.1** Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- 1.2** Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- 1.3** 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,
- 1.4** 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.
- 1.5** Le comblement des mares et plans d'eau est proscrit.

2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier. Il convient de se référer au « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

1. Eaux usées :

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

1.2. Toute construction ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.

1.3. Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

2. Eaux pluviales :

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

2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Si l'infiltration n'est pas possible, elles doivent être récupérées et réutilisées, via par exemple l'utilisation de système de récupération d'eau. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

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

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

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



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UB



La zone UB est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain le plus récent de la commune.

La zone est concernée par l'inventaire des zones à dominante humide du SAGE du Bassin Versant de l'Armançon, tels que délimités sur le règlement graphique au plan 3E.

La zone est concernée par les aléas faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, 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.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont localisés sur les plans de zonage (3B à 3E) et présentés en détail dans le rapport de présentation.

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

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

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

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

- d'exploitation agricole destinée à l'élevage,
- de commerce (selon définition page 9), sauf cas visé à l'article I-2.

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités industrielles.
- Les activités soumises à autorisation au titre des installations classées, non nécessaires à la vie des habitants.
- Camping et caravanage selon les définitions du « Titre I – Article 2.2.D » du présent règlement :
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
 - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.

3. Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

4. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

5. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

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

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

- les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».
- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,

3. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UB et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

4. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les extensions et les annexes aux constructions existantes.

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

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

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

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

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

1. La hauteur des constructions à destination d'habitation, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

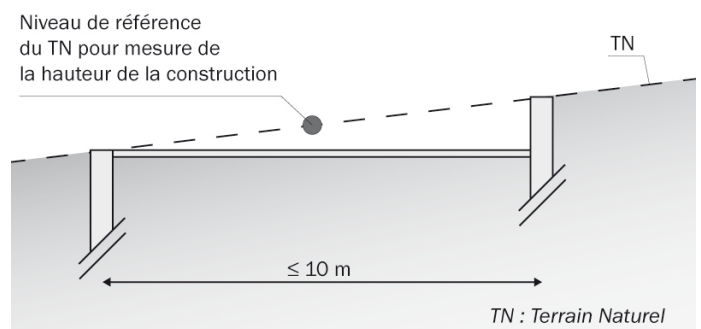
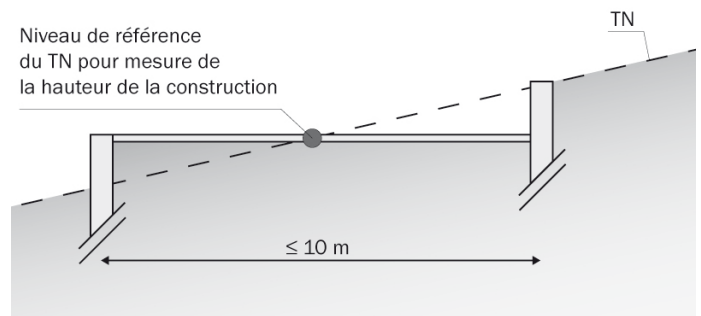
2. La hauteur maximum des autres constructions à usage d'activité économique, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 7 mètres.

3. A l'exception des berges des cours d'eau non domaniaux, une construction peut être implantée en limite séparative si elle est jointive d'un bâtiment de dimensions sensiblement équivalentes situé sur la parcelle voisine. Elle peut également être implantée en limite séparative si elle ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit le plus haut situé en limite séparative ou 6 mètres au point le plus haut situé en limite séparative, mesurées à partir du sol naturel.

4. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, la hauteur des annexes ne peut excéder 2,50 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

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

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



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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

1. Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres.

2. A l'exception des berges des cours d'eau non domaniaux, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes,
- pour des bâtiments limités à 3 mètres à l'égout du toit le plus haut situé en limite séparative ou 6 mètres au point le plus haut situé en limite séparative.

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

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UB.

2. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » 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 50m² selon la règle la plus favorable.

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

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

- 1.1** En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2** Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- 1.3** Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
- Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- 1.4** Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- 1.5.** Pour tous travaux de construction, d'extension ou de réhabilitation, il convient de se référer aux « fiches - outils » en annexe de ce règlement

2. Forme :

- 2.1** Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.
- 2.2** La pente des toits des bâtiments doit être au minimum de 35°
- 2.3** Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayée.
- 2.4** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et vérandas sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

3. Matériaux et couleurs :

- 3.1** Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions traditionnelles locales. Il convient de se référer au « Nuancier conseil » présent en annexe du règlement écrit.
- 3.2** Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ils seront de ton « terre cuite » nuancé. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.
- 3.3** Les couvertures ardoises sont autorisées pour la réfection et l'extension des couvertures préalablement en ardoise ou de ton ardoise.
- 3.4** Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- 3.5** La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
- 3.6** Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, à l'exception des activités commerciales qui devront cependant s'intégrer par leur teinte.
- 3.7** Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

4. Clôtures, en façade sur rue :

Il convient de se référer à la fiche-outil « la clôture et le jardin »

- 4.1** La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,80 mètre.
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- 4.2** Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur.
- 4.3** Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
- Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 1 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.
- 4.4** Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.
- 4.5** Les murs et murets, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont à conserver :
- Les appareillages maçonnés en bon état de conservation doivent rester apparents.
 - En cas de travaux de réhabilitation ou de reconstruction, des matériaux traditionnels doivent être utilisés, en harmonie avec les matériaux d'origine.
 - Les ouvertures nouvelles sont interdites.

5. Equipements d'intérêt général :

- 5.1** Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation.
- 5.2** Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment pour l'architecture contemporaine si elle s'intègre au caractère des lieux.

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

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

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

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

2. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, 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 le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

1.1 Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,

1.2 Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,

1.3 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,

1.4 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.

1.5 Le comblement des mares et plans d'eau est proscrit.

2. Les constructions doivent être intégrées au site par la conservation d'arbres de haute tige existants.

3. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt de déchets et de stockages à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

4. Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

5 Dans les espaces « plantations à réaliser », des aménagements paysager en accompagnement des constructions sont à réaliser selon une largeur de 10 mètres. Cet espace devra être réalisé sous forme d'une haie multistrate composée d'éléments végétaux variés selon les recommandations du « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit.

6. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier. Il convient de se référer au « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit.

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

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

1. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière en plus du stationnement couvert s'il existe.

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

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

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

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

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

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
 2. Les voies et cheminements piétons en impasse doivent être évités. En cas contraire, un aménagement devra être réalisé en partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
 3. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.
- Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits

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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

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

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

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Toute construction ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- 1.3. Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Si l'infiltration n'est pas possible, elles doivent être récupérées et réutilisées, via par exemple l'utilisation de système de récupération d'eau. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

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



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UC



La zone UC est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain des hameaux « Les Povots » et « Les Bruyères ».

La zone est concernée par l'inventaire des zones à dominante humide du SAGE du Bassin Versant de l'Armançon, tels que délimités sur le règlement graphique au plan 3E.

La zone est concernée par les aléas faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, 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.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont localisés sur les plans de zonage (3B à 3E) et présentés en détail dans le rapport de présentation.

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

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

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

- d'exploitation agricole destinée à l'élevage,
- de commerce (selon définition page 9), sauf cas visé à l'article I-2.

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités industrielles.
- Les activités soumises à autorisation au titre des installations classées, non nécessaires à la vie des habitants.
- Camping et caravanage selon les définitions du « Titre I – Article 2.2.D » du présent règlement :
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
 - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.



3. Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

4. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

5. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

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

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

- les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».
- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,

3. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UC et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

4. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les extensions et les annexes aux constructions existantes.

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

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

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

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

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

1. La hauteur des constructions à destination d'habitation, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

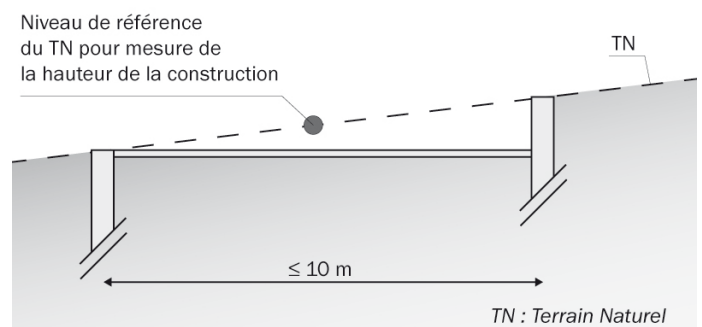
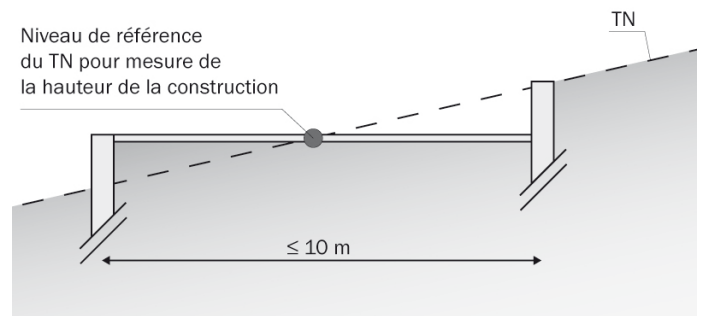
2. La hauteur maximum des autres constructions à usage d'activité économique, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 7 mètres.

3. A l'exception des berges des cours d'eau non domaniaux, une construction peut être implantée en limite séparative si elle est jointive d'un bâtiment de dimensions sensiblement équivalentes situé sur la parcelle voisine. Elle peut également être implantée en limite séparative si elle ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit le plus haut situé en limite séparative ou 6 mètres au point le plus haut situé en limite séparative, mesurées à partir du sol naturel.

4. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, la hauteur des annexes ne peut excéder 2,50 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

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

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



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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

1. Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres.

2. A l'exception des berges des cours d'eau non domaniaux, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes,
- pour des bâtiments limités à 3 mètres à l'égout du toit le plus haut situé en limite séparative ou 6 mètres au point le plus haut situé en limite séparative.

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

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol est limitée :

- à 20% de l'unité foncière pour les constructions à destination d'habitation
- à 30 % de l'unité foncière pour les autres destinations.

2. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » 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 50m² selon la règle la plus favorable.

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

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

- 1.1** En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2** Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- 1.3** Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
- Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- 1.4** Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- 1.5.** Pour tous travaux de construction, d'extension ou de réhabilitation, il convient de se référer aux « fiches - outils » en annexe de ce règlement

2. Forme :

- 2.1** Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.
- 2.2** La pente des toits des bâtiments doit être au minimum de 35°
- 2.3** Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterrée de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayée.
- 2.4** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et vérandas sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

3. Matériaux et couleurs :

- 3.1** Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions traditionnelles locales. Il convient de se référer au « Nuancier conseil » présent en annexe du règlement écrit.
- 3.2** Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ils seront de ton « terre cuite » nuancé. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.
- 3.3** Les couvertures ardoises sont autorisées pour la réfection et l'extension des couvertures préalablement en ardoise ou de ton ardoise.
- 3.4** Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- 3.5** La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
- 3.6** Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, à l'exception des activités commerciales qui devront cependant s'intégrer par leur teinte.
- 3.7** Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

4. Clôtures, en façade sur rue :

Il convient de se référer à la fiche-outil « la clôture et le jardin »

- 4.1** La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,80 mètre.
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- 4.2** Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur.
- 4.3** Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
- Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 1 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.
- 4.4** Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.

5. Equipements d'intérêt général :

- 5.1** Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation.
- 5.2** Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment pour l'architecture contemporaine si elle s'intègre au caractère des lieux.



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

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

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

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

2. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, 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 le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

1.1 Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,

1.2 Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,

1.3 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,

1.4 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.

1.5 Le comblement des mares et plans d'eau est proscrit.

2. Les constructions doivent être intégrées au site par la conservation d'arbres de haute tige existants.

3. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt de déchets et de stockages à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

4. Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

5. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier. Il convient de se référer au « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit.

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

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

1. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière en plus du stationnement couvert s'il existe.

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

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

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

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

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

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
 2. Les voies et cheminements piétons en impasse doivent être évités. En cas contraire, un aménagement devra être réalisé en partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
 3. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.
- Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits

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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

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

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

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Toute construction ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- 1.3. Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Si l'infiltration n'est pas possible, elles doivent être récupérées et réutilisées, via par exemple l'utilisation de système de récupération d'eau. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

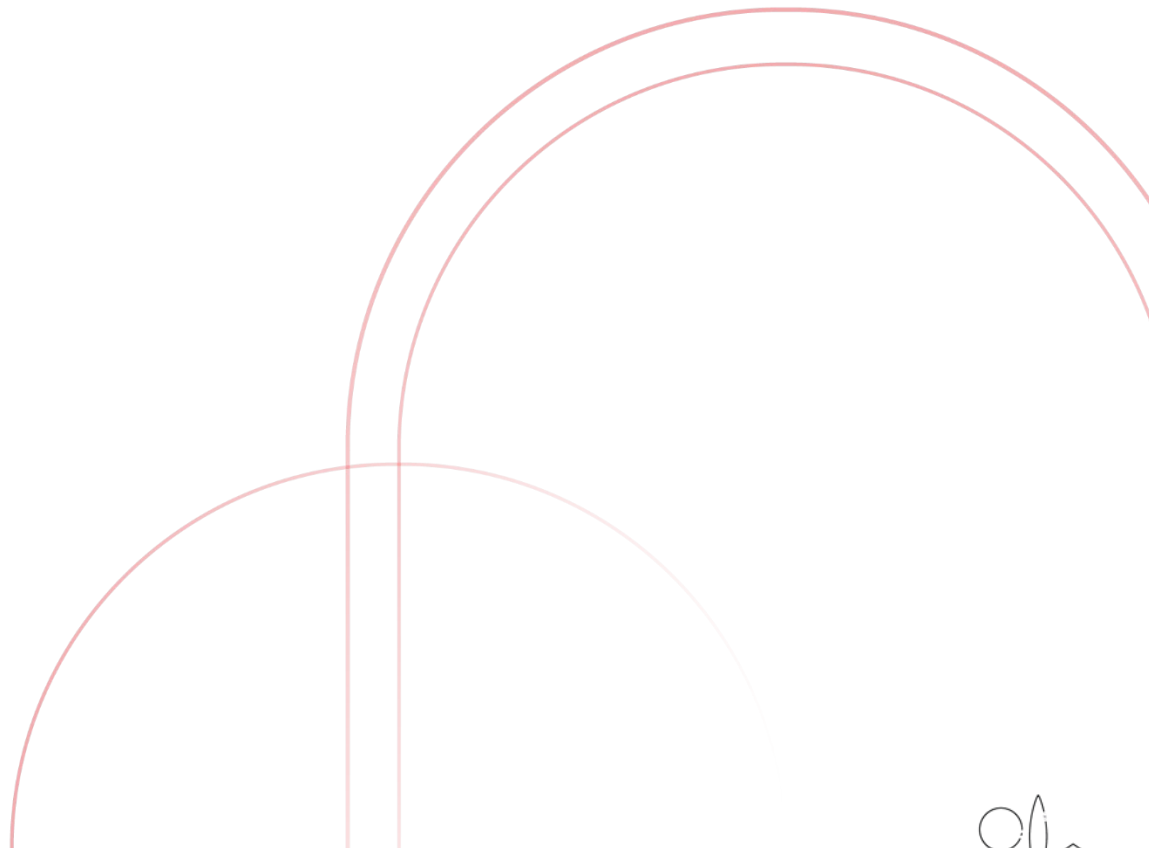
1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UL



La zone UL est une zone urbaine principalement destinée aux activités de sports et de loisirs ainsi qu'aux équipements publics.

La zone est concernée par l'inventaire des zones à dominante humide du SAGE du Bassin Versant de l'Armançon, tels que délimités sur le règlement graphique au plan 3E.

La zone est concernée par les aléas faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, 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.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont localisés sur les plans de zonage (3B à 3E) et présentés en détail dans le rapport de présentation.

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

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

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

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

2. Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

3 Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

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

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris les constructions et installations nécessaires aux activités de sports, loisirs et de tourisme liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins des équipements de la zone.
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

3. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UL et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.



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

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Note :

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

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

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

- 1.** Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
- 2.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
- 3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Note :

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

- 1.** Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- 2.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
- 3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UL.

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

1. Dispositions générales :

- 1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- 1.3 Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- 1.4 Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- 1.5. Pour tous travaux de construction, d'extension ou de réhabilitation, il convient de se référer aux « fiches - outils » en annexe de ce règlement

3. Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs des construction devront respecter les tons des constructions traditionnelles locales. Il convient de se référer au « Nuancier conseil » présent en annexe du règlement écrit.

4. Clôtures, en façade sur rue :

Il convient de se référer à la fiche-outil « la clôture et le jardin »

- 4.1 Les clôtures devront être composés de grilles ou de grillages accompagnées ou non de haie.
- 4.2 Les murs et murets, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont à conserver :
 - Les appareillages maçonnés en bon état de conservation doivent rester apparents.
 - En cas de travaux de réhabilitation ou de reconstruction, des matériaux traditionnels doivent être utilisés, en harmonie avec les matériaux d'origine.
 - Les ouvertures nouvelles sont interdites.



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

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

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

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

2. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, 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 le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. Le parti d'aménagement doit conduire à la sauvegarde du plan grand nombre d'arbres,

2. Les marges de reculement doivent être traitées en espaces verts

3. Les bâtiments devront être accompagnés d'un traitement paysager assurant leur insertion paysagère.

4. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier. Il convient de se référer au « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

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

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies et cheminements piétons en impasse doivent être évités. En cas contraire, un aménagement devra être réalisé en partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
3. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.
Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits

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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

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

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Si l'infiltration n'est pas possible, elles doivent être récupérées et réutilisées, via par exemple l'utilisation de système de récupération d'eau. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

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

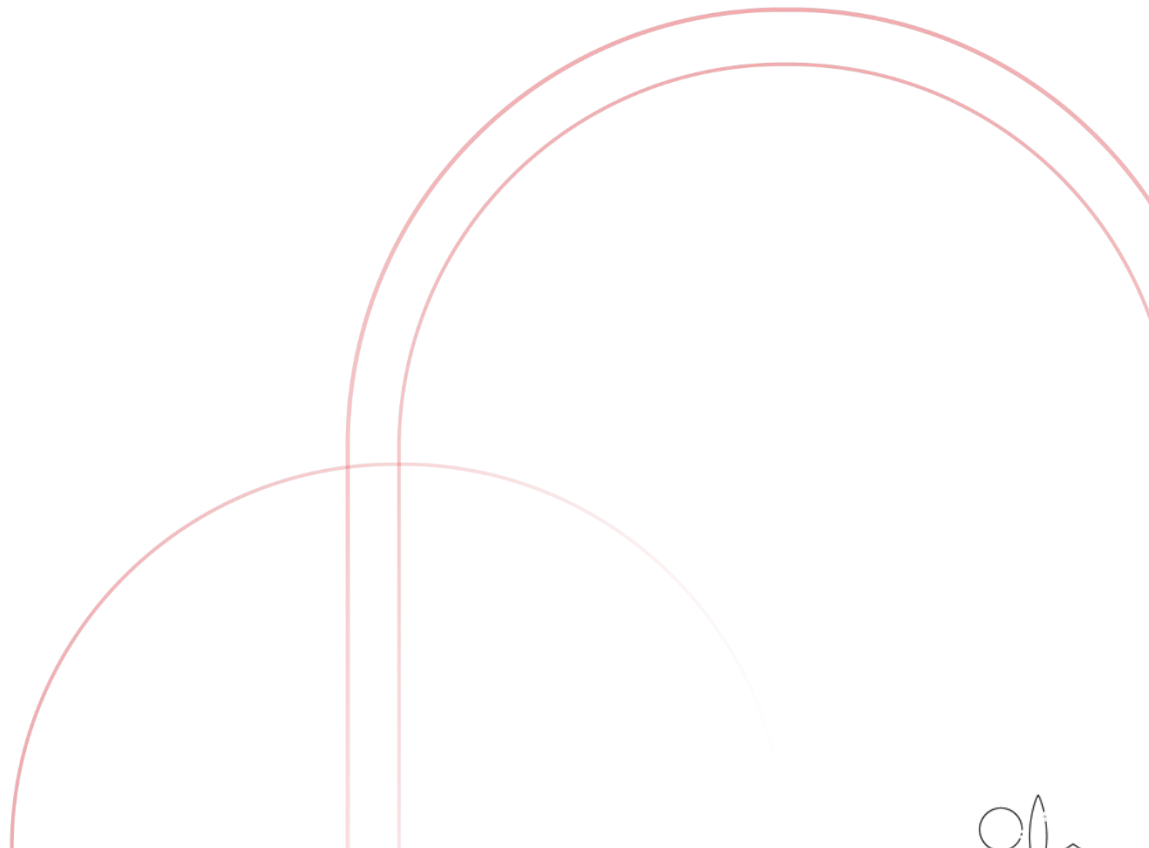
1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UY



La zone UY est une zone urbaine principalement destinée aux activités économiques.

La zone est concernée par l'inventaire des zones à dominante humide du SAGE du Bassin Versant de l'Armançon, tels que délimités sur le règlement graphique au plan 3E.

La zone est concernée par les aléas faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, 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.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont localisés sur les plans de zonage (3B à 3E) et présentés en détail dans le rapport de présentation.

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

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

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

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

- d'exploitation agricole,
- de logement, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'hébergement,
- de commerce (selon définition page 9), sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerce de gros,
- de cinéma
- de centre de congrès et d'exposition,
- de cuisine dédiée à la vente en ligne.

2 Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

3 Dans les espaces « plantations à réaliser », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, toutes les constructions sont interdites.

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

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - d'habitation, leurs annexes et dépendances, nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité,
 - d'équipements d'intérêt collectif et services publics
2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :
 - 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 relevant du statut des ICPE dès l'instant où leur périmètre d'exclusion n'affecte pas une zone d'habitat ou à vocation d'habitat
 - les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
 - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
3. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UY et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

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

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

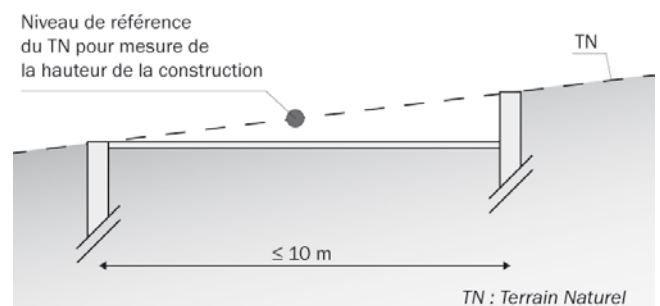
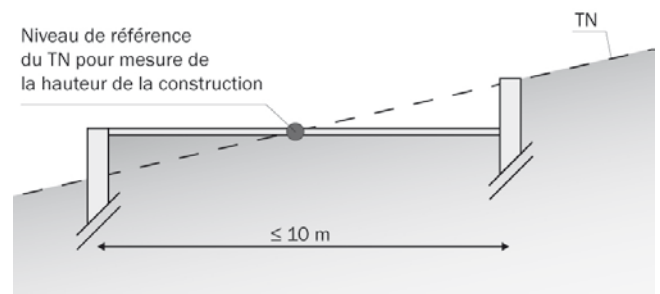
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

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

1. La hauteur des constructions, ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.



3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) sont prévues.
2. Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
3. Dans le cas d'un recul supérieur mentionné sur les documents graphiques, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques (transformateur, local technique) d'une hauteur inférieure à 5m, ainsi que pour les aménagements et travaux nécessaires à la structuration du terrain (talus, fossé, mur de soutènement,...)
4. Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire d'une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - aux extensions des constructions existantes sous réserve du respect des dispositions propres à la prise en compte des contraintes relatives à ces constructions.

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

1. L'implantation des constructions est libre sous réserve de la mise en œuvre de mesures susceptibles de garantir la non propagation des incendies.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximum est de 70 % de la surface du terrain.

2. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UY.

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

1. Dispositions générales :

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

1.2 Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :

- Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
- Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).

1.3 Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

2. Forme :

2.1 Pour les bâtiments d'activités, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accompagnées d'un acrotère sur tout le pourtour des bâtiments.

3. Matériaux et couleurs :

3.1 Les tons des matériaux devront s'intégrer au site. Les matériaux de couverture brillants, à l'exception des éléments de second œuvre, sont interdits. Il convient de se référer au « Nuancier conseil » présent en annexe du règlement écrit.

3.2 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

4. Clôtures :

Il convient de se référer à la fiche-outil « la clôture et le jardin »

4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres. Elle peut être limitée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

4.2 Les clôtures devront être composés de grilles ou de grillages accompagnées ou non de haie.

5. Equipements d'intérêt général :

5.1 Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment pour l'architecture contemporaine si elle s'intègre au caractère des lieux.

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

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

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

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

2. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, 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 le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les traitements paysagers devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Ils devront permettre une bonne insertion de ces zones dans le paysage.

2. Lorsqu'elles ne sont pas classées en espaces boisés, les marges de recul par rapport au cours d'eau seront traitées en espaces verts.

3 Dans les espaces « plantations à réaliser », des aménagements paysager en accompagnement des constructions sont à réaliser selon une largeur de 10 mètres. Cet espace devra être réalisé sous forme d'une haie multistratée composée d'éléments végétaux variés selon les recommandations du « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit. Il convient également de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée règlement écrit.

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

5. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier. Il convient de se référer au « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

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

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

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

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies et cheminements piétons en impasse doivent être évités. En cas contraire, un aménagement devra être réalisé en partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
3. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.
Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits

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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

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

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

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.
- 1.3. Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Si l'infiltration n'est pas possible, elles doivent être récupérées et réutilisées, via par exemple l'utilisation de système de récupération d'eau. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

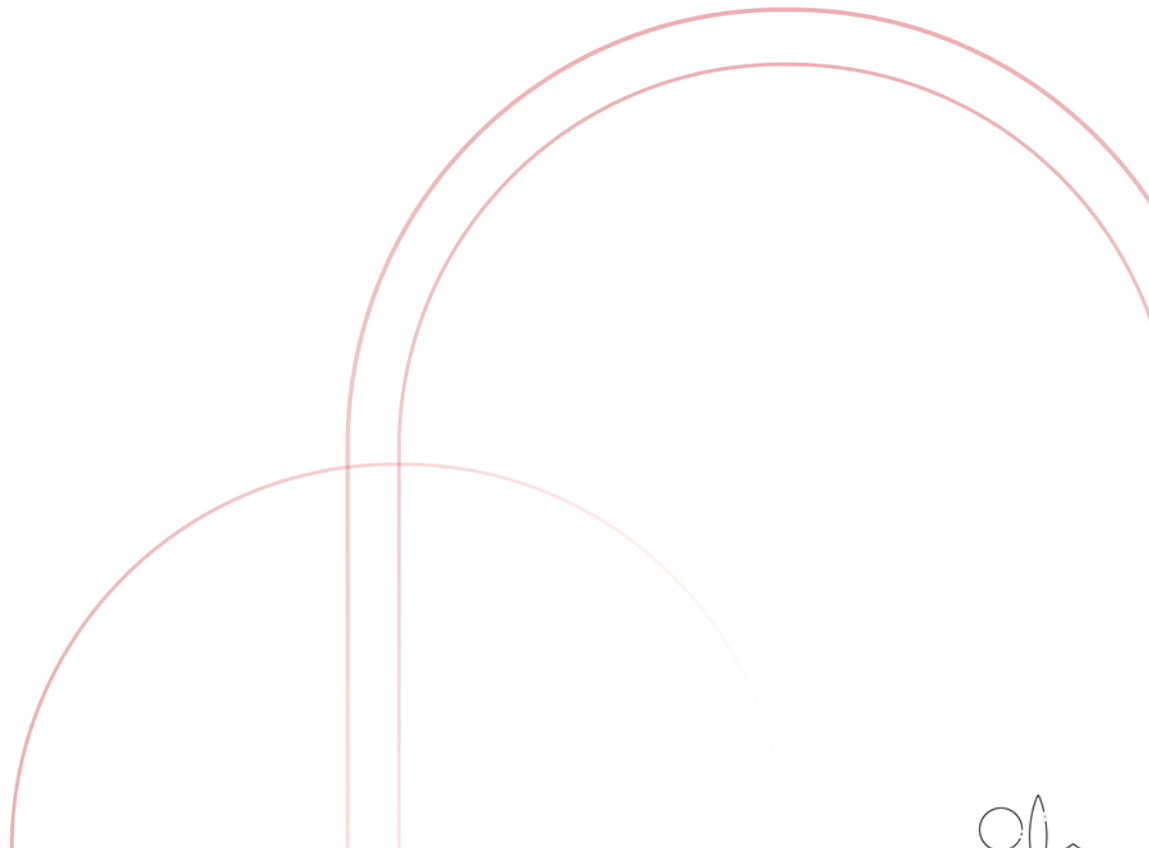
III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

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

Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUA



La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future à destination d'habitation

La zone est concernée par l'aléas moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, 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)**

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

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

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :
- d'habitation
 - d'équipements d'intérêt collectif et services publics

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

(L.151-17, 151-18, 151-21)

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

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

Note :

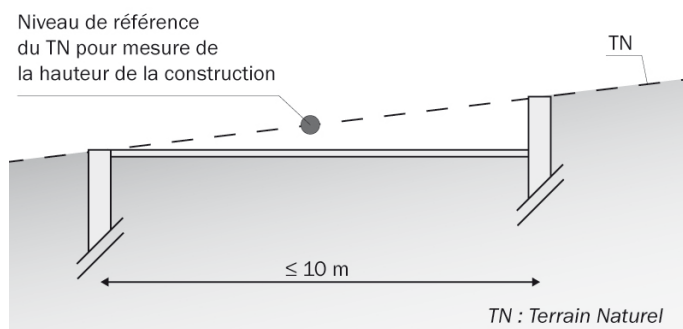
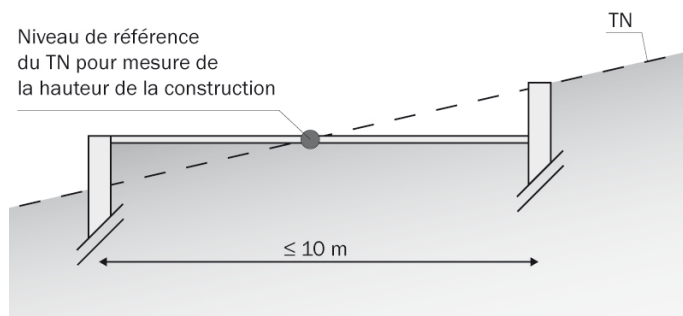
La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

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

1. La hauteur des constructions à destination d'habitation, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

2. Une construction peut être implantée en limite séparative si elle est jointive d'un bâtiment de dimensions sensiblement équivalentes situé sur la parcelle voisine. Elle peut également être implantée en limite séparative si elle ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit le plus haut situé en limite séparative ou 6 mètres au point le plus haut situé en limite séparative, mesurées à partir du sol naturel.

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



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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

1. Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres.

2. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes,
- pour des bâtiments limités à 3 mètres à l'égout du toit le plus haut situé en limite séparative ou 6 mètres au point le plus haut situé en limite séparative.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière et toutes les dispositions devront être prises pour l'implantation de l'assainissement autonome.

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

- 1.1** En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2** Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Forme :

- 2.1** Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.
- 2.2** La pente des toits des bâtiments doit être au minimum de 35°
- 2.3** Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayée.
- 2.4** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et vérandas sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

3. Matériaux et couleurs :

- 3.1** Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions traditionnelles locales. Il convient de se référer au « Nuancier conseil » présent en annexe du règlement écrit.
- 3.2** Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ils seront de ton « terre cuite » nuancé. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.
- 3.3** Les couvertures ardoises sont autorisées pour la réfection et l'extension des couvertures préalablement en ardoise ou de ton ardoise.
- 3.4** Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- 3.5** La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
- 3.6** Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, à l'exception des activités commerciales qui devront cependant s'intégrer par leur teinte.

4. Clôtures, en façade sur rue :

Il convient de se référer à la fiche-outil « la clôture et le jardin »

- 4.1** La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,80 mètre.
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- 4.2** Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur.
- 4.3** Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
- Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 1 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.
- 4.4** Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.

5. Equipements d'intérêt général :

- 5.1** Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation.
- 5.2** Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment pour l'architecture contemporaine si elle s'intègre au caractère des lieux.

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

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

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

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- 1.1 Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- 1.2 Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- 1.3 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,
- 1.4 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.
- 1.5 Le comblement des mares et plans d'eau est proscrit.

2. Les constructions doivent être intégrées au site par la conservation d'arbres de haute tige existants.

3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier. Il convient de se référer au « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit.

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

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

1. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière en plus du stationnement couvert s'il existe.

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

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

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

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

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

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
 2. Les voies et cheminements piétons en impasse doivent être évités. En cas contraire, un aménagement devra être réalisé en partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
 3. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.
- Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits

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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

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

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

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Toute construction ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- 1.3. Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Si l'infiltration n'est pas possible, elles doivent être récupérées et réutilisées, via par exemple l'utilisation de système de récupération d'eau. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

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

Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A



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

La zone est concernée par l'inventaire des zones à dominante humide du SAGE du Bassin Versant de l'Armançon, tels que délimités sur le règlement graphique au plan 3E.

La zone est concernée par les aléas faibles à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, 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.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont localisés sur les plans de zonage (3B à 3E) et présentés en détail dans le rapport de présentation.

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

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

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

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

2. Sont interdits les parcs éoliens

3 Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols, les affouillements de sol et les remblais.

4. Dans les espaces « jardins, vergers, parcs et boisements » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.


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

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

1. Sont autorisés :

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

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

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

- d'habitation, sous réserve de la suppression des périmètres sanitaires dans lesquelles se situent les constructions existantes,
- d'hébergement touristique.

4. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole uniquement s'ils sont complémentaires à une exploitation existante et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

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

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

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

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

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

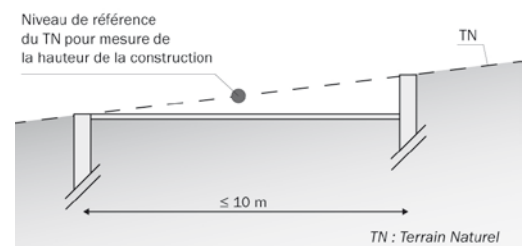
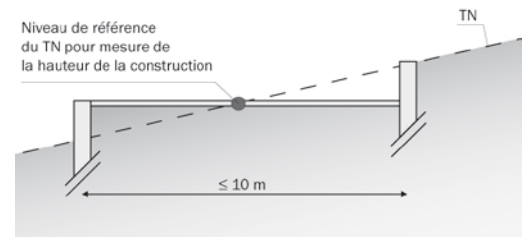
En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.

1. La hauteur des constructions à destination d'habitation et des extensions des constructions existante, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

2. La hauteur des extensions aux constructions d'habitation existantes est limitée à la hauteur initiale de la construction existante.

3. La hauteur maximum des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit le plus haut.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



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

Note :

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

Ces règles s'appliquent « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques ; toutefois le long des chemins ruraux et d'exploitation les constructions à vocation agricole peuvent s'implanter en limite d'emprise ou en retrait.

2. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 30 mètres de la rue du Clos Sainte Cyr et du chemin du Quénodot.

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

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions dont l'implantation à une distance inférieure permet une harmonisation avec des bâtiments préexistants sur une même unité foncière,
- aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Note :

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

1. Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.
2. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes,
3. Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire d'une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux.
4. La reconstruction en limite séparative de bâtiments préexistants de hauteur supérieure est interdite en limite d'une zone urbaine ou d'urbanisation future.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

1. Deux constructions principale non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.
2. Les annexes aux constructions d'habitation existantes doivent être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions dont l'implantation à une distance inférieure permet une harmonisation avec des bâtiments préexistants sur une même unité foncière,
 - aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone A.
2. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée.
3. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée.

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

1. Pour toutes les constructions :

1.1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- Pour tous travaux de construction, d'extension ou de réhabilitation, il convient de se référer aux « fiches - outils » en annexe de ce règlement

2. Construction à vocation d'habitation :

2.1. Forme :

- Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.
- La pente des toits des bâtiments doit être au minimum de 35°
- Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et vérandas sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

2.2 Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions traditionnelles locales. Il convient de se référer au « Nuancier conseil » présent en annexe du règlement écrit.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ils seront de ton « terre cuite » nuancé. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.

- Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.
- Les couvertures ardoises sont autorisées pour la réfection et l'extension des couvertures préalablement en ardoise ou de ton ardoise.
- Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits, à l'exception des activités commerciales qui devront cependant s'intégrer par leur teinte.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

2.3. Clôtures, en façade sur rue :

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

3. Construction à vocation d'exploitation agricole :

3.1. Couleurs et aspect des matériaux :

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

3.2. Clôtures :

- Les clôtures doivent être simple et s'intégrer au site.
- Les murs pleins sont interdits.

4. Equipements d'intérêt général :

- 4.1** Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation.
- 4.2** Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment pour l'architecture contemporaine si elle s'intègre au caractère des lieux.

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

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

2. Les plantations seront constituées d'essences rustiques.

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

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

4. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier. Il convient de se référer au « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit.

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

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.

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

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

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

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

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

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

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

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

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

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

1. Eaux usées :

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

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Si l'infiltration n'est pas possible, elles doivent être récupérées et réutilisées, via par exemple l'utilisation de système de récupération d'eau. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

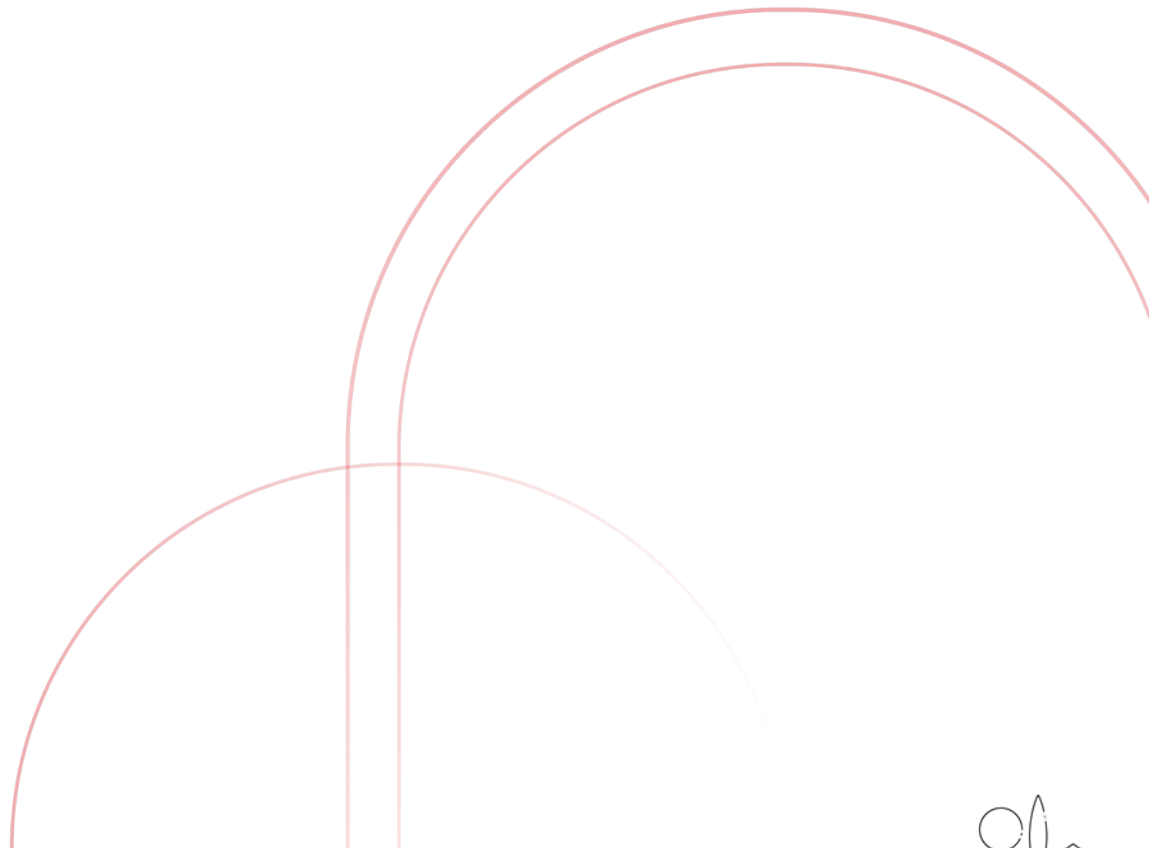
III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N



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

La zone N comprend :

- un **secteur Ns** : secteur de protection établi pour le site de la source de l'Armançe
- un **secteur Nt** : secteur à vocation touristique

La zone est concernée par l'inventaire des zones à dominante humide du SAGE du Bassin Versant de l'Armançon, tels que délimités sur le règlement graphique au plan 3E.

La zone est concernée par les aléas faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, 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.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont localisés sur les plans de zonage (3B à 3E) et présentés en détail dans le rapport de présentation.

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

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

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

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

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

2 Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide situés en zone N , secteurs Ns et Nt non compris, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les nouvelles constructions, les affouillements de sol, les remblais et l'imperméabilisation des sols.

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

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

4. Sont interdits les parcs éoliens.

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

1. Dans la zone N uniquement, secteurs Ns et Nt exclus :

1.1 Sont autorisés :

- les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires aux exploitations forestières,
- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
- les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

2. Dans le secteur Ns uniquement, zone N et secteur Nt exclus :

2.1 Est autorisée la reconstruction à l'identique des constructions et installations existantes.

3. Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteur Ns exclus :

3.1 Sont autorisés :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
- les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.
- les changements de destination à destination de restauration, d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'autres hébergements touristiques.

3.2 Pour les constructions à destination de restauration, d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'autres hébergements touristiques, sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 100 m²,
- les annexes des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

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

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

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

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

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

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

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

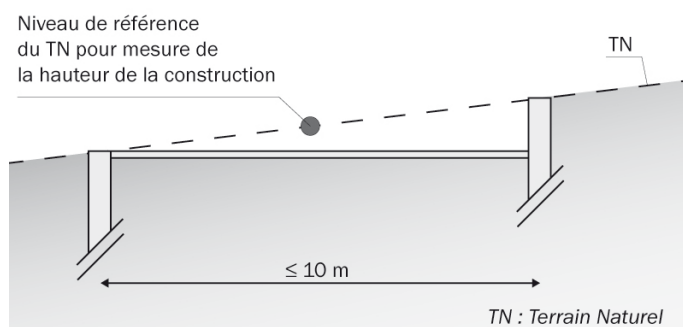
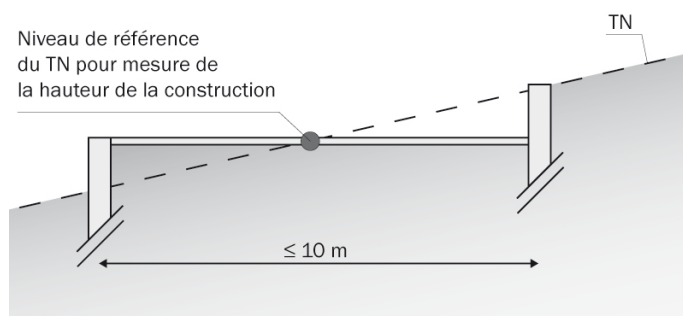
1. La hauteur des constructions principales, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

2. La hauteur des extensions aux constructions d'habitation existantes est limitée à la hauteur initiale de la construction existante.

3. La hauteur maximum des annexes, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit le plus haut.

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

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



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

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

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

1. Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire d'une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

1. Dans la zone N, secteur Nt compris, les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée.
2. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée.
3. Dans le secteur Nt uniquement :
 - 3.1. L'emprise au sol des extensions de la construction existante est limitée à 100 m² d'emprise au sol nouvellement créée.
 - 3.2. L'emprise au sol des annexes à la construction existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée.
4. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

1. Dispositions générales :

- 1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- 1.3 Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- 1.4 Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- 1.5. Pour tous travaux de construction, d'extension ou de réhabilitation, il convient de se référer aux « fiches - outils » en annexe de ce règlement

2. Forme :

- 2.1 Les toitures doivent être à deux ou à plusieurs pans et la pente des toits des bâtiments doit être semblable à celle des constructions anciennes environnantes.
- 2.2 Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,50 mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. Dans le cas de terrain à forte pente des adaptations spécifiques pourront être mises en œuvre.



3. Matériaux et couleurs :

- 3.1 Les tons des matériaux doivent s'harmoniser avec ceux du paysage environnant. Les teintes claires sont à éviter. Il convient de se référer au « Nuancier conseil » présent en annexe du règlement écrit.
- 3.2 Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser et s'intégrer avec le milieu environnant, des dispositions spécifiques peuvent être autorisées dans le cas d'innovations techniques ou technologiques.
- 3.3 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

4. Clôtures :

- 4.1 Les clôtures doivent être simples et s'intégrer au site.

5. Equipements d'intérêt général :

- 5.1 Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation.
- 5.2 Les constructions concourant à l'équipement de la collectivité peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages naturels et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

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

1 Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide situés en zone N, secteur Ns et Nt exclus, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique l'imperméabilisation des sols est interdite.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les marges de reculemment des constructions seront traitées en espaces verts constitués d'essences rustiques.
2. Les constructions à destination d'habitation doivent être intégrées au site par la conservation d'arbres de haute tige, en particulier lorsqu'ils sont d'essences rustiques.
3. Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :
 - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
 - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
 - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
 - le comblement des mares est proscrit.
4. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier. Il convient de se référer au « Guide de plantation et d'entretien » des haies et espaces végétaux présent en annexe du règlement écrit.

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

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.

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

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

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

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

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

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

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

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

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Si l'infiltration n'est pas possible, elles doivent être récupérées et réutilisées, via par exemple l'utilisation de système de récupération d'eau. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

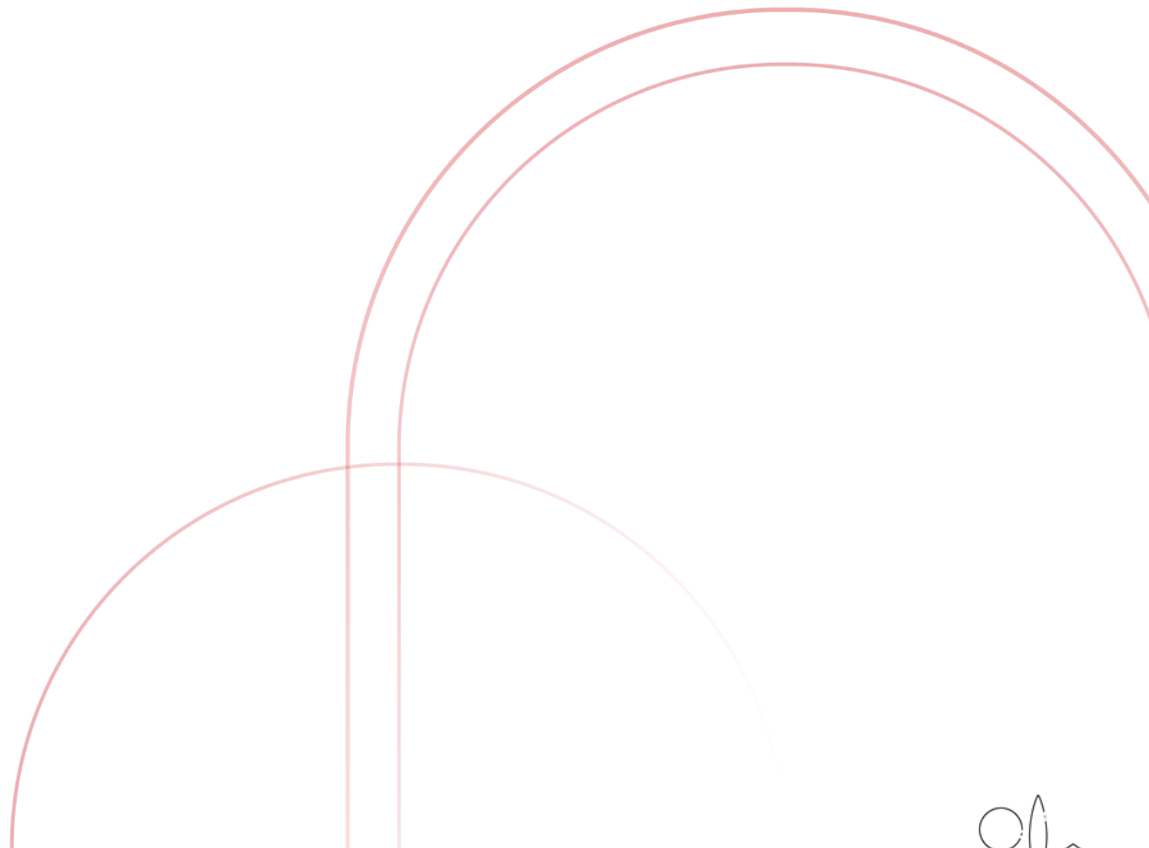
III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Titre V.

**Dispositions
applicables aux
zones naturelles**

Zone NG



La zone NG correspond à l'activité de golf situé sur la commune. La zone identifie le parcours de golf et les constructions qui y sont liées

La zone NG comprend un **secteur NGa** : secteur de la zone naturelle correspondant à l'activité de golf destiné au développement d'activités de loisirs et touristiques liés au golf

La zone est concernée par l'inventaire des zones à dominante humide du SAGE du Bassin Versant de l'Armançon.

La zone est concernée par les aléas faibles à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, 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.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont localisés sur les plans de zonage (3B à 3E) et présentés en détail dans le rapport de présentation.

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

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

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

1. Dans la zone NG, secteur NGa compris :

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

2 Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide situés en zone NG, secteur NGa exclut, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les nouvelles constructions, les affouillements de sol, les remblais et l'imperméabilisation des sols.

- 3.** Sont interdits les parcs éoliens.

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

1. Dans le secteur NGa uniquement, zone NG exclus :

1.1. Sont autorisés, les constructions et les changements de destination à destination :

- d'hôtels,
- d'autres hébergements touristiques,
- d'équipements sportifs.

1.2 Est autorisée la reconstruction à l'identique ou l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

2. Dans le secteur NGa uniquement, secteur NGa exclus :

2.1. Sont autorisés, les aménagements liés et nécessaires à l'entretien et au développement du parcours de golf.

3. Dans la zone NG, secteur NGa compris :

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

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

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

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

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

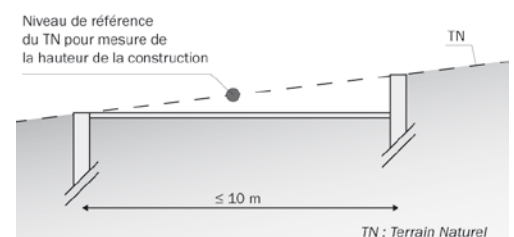
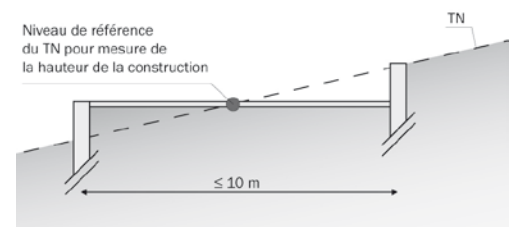
En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.

1. La hauteur des constructions principales, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

2. La hauteur maximum des annexes, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit le plus haut.

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

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



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

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

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

1. Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire d'une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



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

1. Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans le secteur NGa uniquement :

- 1.1. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15% de la superficie des unités foncières incluses dans la zone.
- 1.2. De plus dans le cas de la réalisation de constructions légères à destination d'hébergement hôtelier et touristique, leur emprise au sol totale des est limitée à 750 m² dans la limite de 50 m² par construction.
2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

1. Dispositions générales :

- 1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- 1.3 Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- 1.4 Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

2. Forme :

- 2.1 Les toitures doivent être à deux ou à plusieurs pans et la pente des toits des bâtiments doit être semblable à celle des constructions anciennes environnantes.
- 2.2 Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,50 mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterrée de la construction. Dans le cas de terrain à forte pente des adaptations spécifiques pourront être mises en œuvre.

3. Matériaux et couleurs :

- 3.1 Les tons des matériaux doivent s'harmoniser avec ceux du paysage environnant. Les teintes claires sont à éviter. Il convient de se référer au « Nuancier conseil » présent en annexe du règlement écrit.
- 3.2 Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser et s'intégrer avec le milieu environnant, des dispositions spécifiques peuvent être autorisées dans le cas d'innovations techniques ou technologiques.
- 3.3 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

4. Clôtures :

- 4.1 Les clôtures doivent être simples et s'intégrer au site.

5. Equipements d'intérêt général :

- 5.1 Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur... ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation.
- 5.2 Les constructions concourant à l'équipement de la collectivité peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages naturels et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

1 Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide situés en zone NG, secteur NGa exclu, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique l'imperméabilisation des sols est interdite.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les marges de reculement des constructions seront traitées en espaces verts constitués d'essences rustiques.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, dès lors que cela est possible.

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

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

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

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

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

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

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

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

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

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

1. Eaux usées :

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

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Si l'infiltration n'est pas possible, elles doivent être récupérées et réutilisées. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Titre VI.

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



LES ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

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

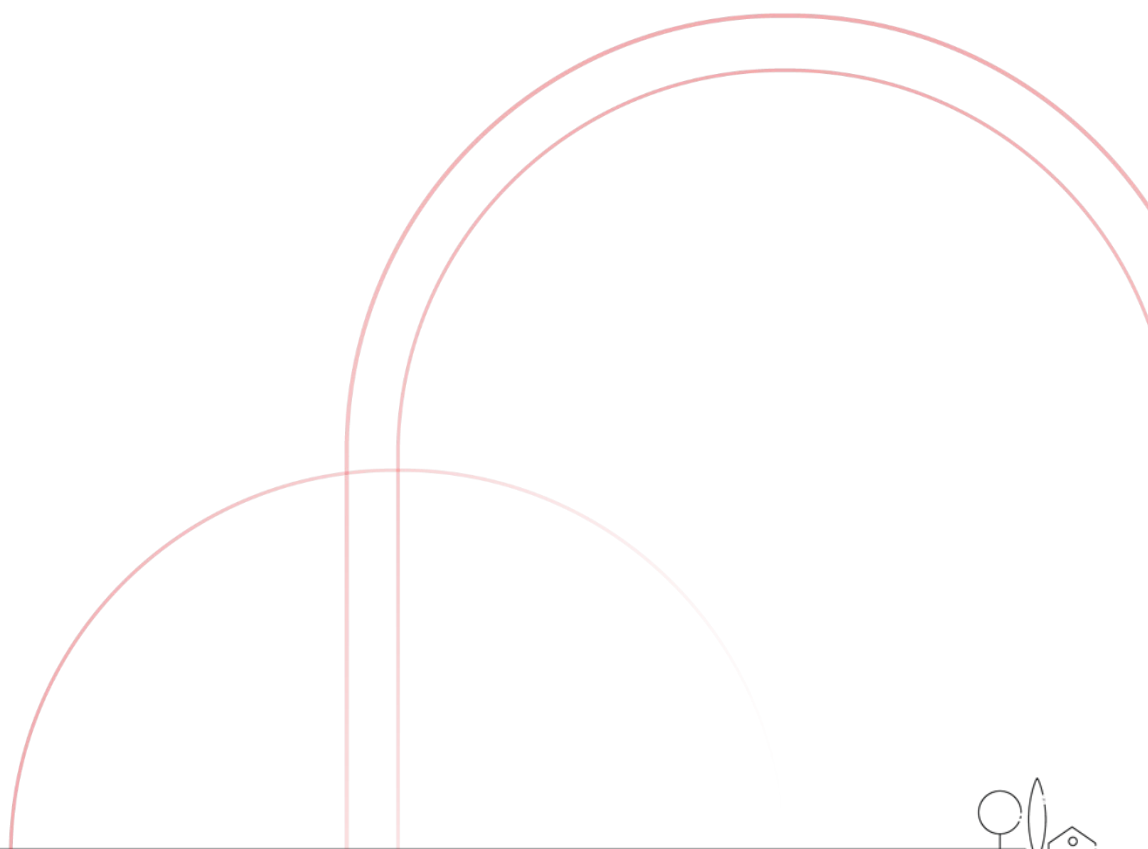
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre 1er 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 une trame spécifique et/ou par un numéro d’ordre.

Ils sont localisés sur les plans de zonage (3B à 3E) et présentés en détail dans le rapport de présentation.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :

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

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

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.

Les arbres isolés à conserver sont soumis à l’article L 130-1 du code de l’urbanisme dans les conditions suivantes :

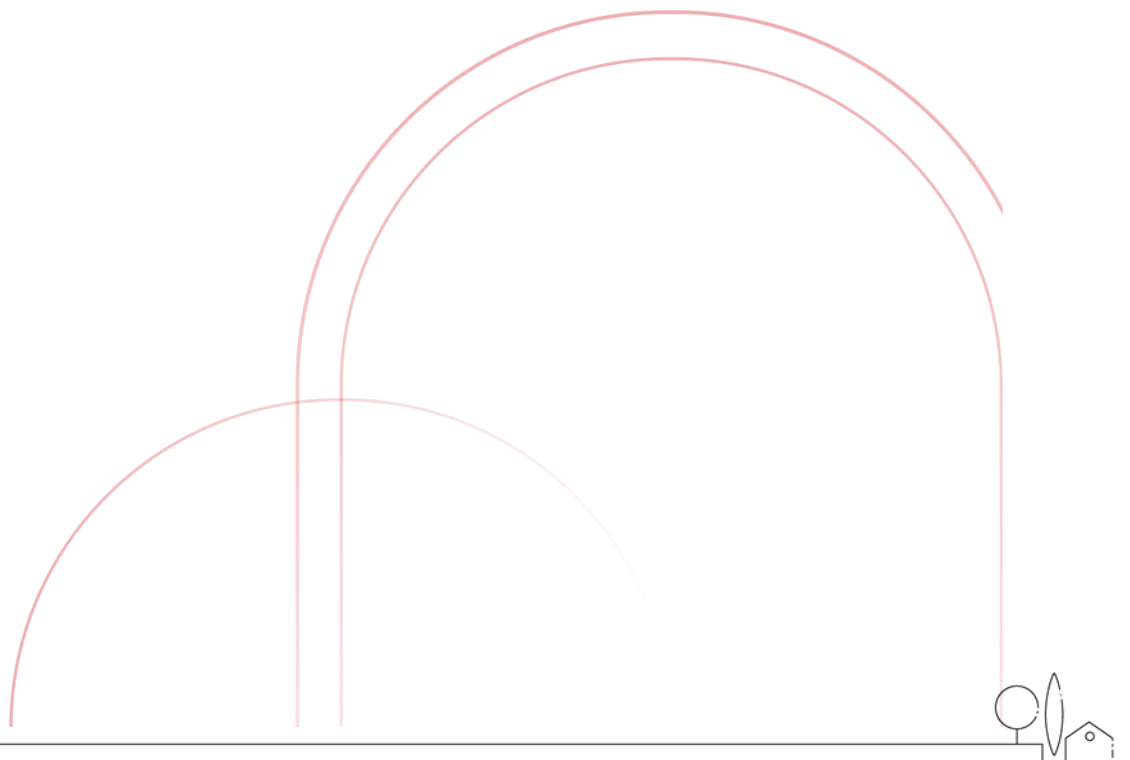
- Ils doivent être protégés et conservés.
- Les coupes ne sont autorisées que pour maintenir le port du sujet, pour des raisons sanitaires ou de sécurité.
- Leur abattage et dessouchage ne sont autorisés que pour des raisons de sécurité et doivent être immédiatement suivis d'une replantation d'un sujet de la même espèce, dans un rayon de 2 m autour du tronc existant.

ELEMENT DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE L151-19 CU	
	Désignation
1	Ensemble bâti d'intérêt (x5)
2	Corps de ferme (x4)
3	Calvaire (x11)
4	Moulin de l'Armanche
5	Moulin de la Roque
6	Château de la Bande
7	Murét de la forêt de Chaource
8	Château de la Cordelière
9	Chateau de la Petite Cordelière
10	Lavoir des fontaines
11	Lavoir de la Coque
12	Statue de la Vierge
13	Les arcades
14	La Halle
15	La Salle Saint-Louis
16	Ancien moulin de la source de l'Armanche



Titre VIII.

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



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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

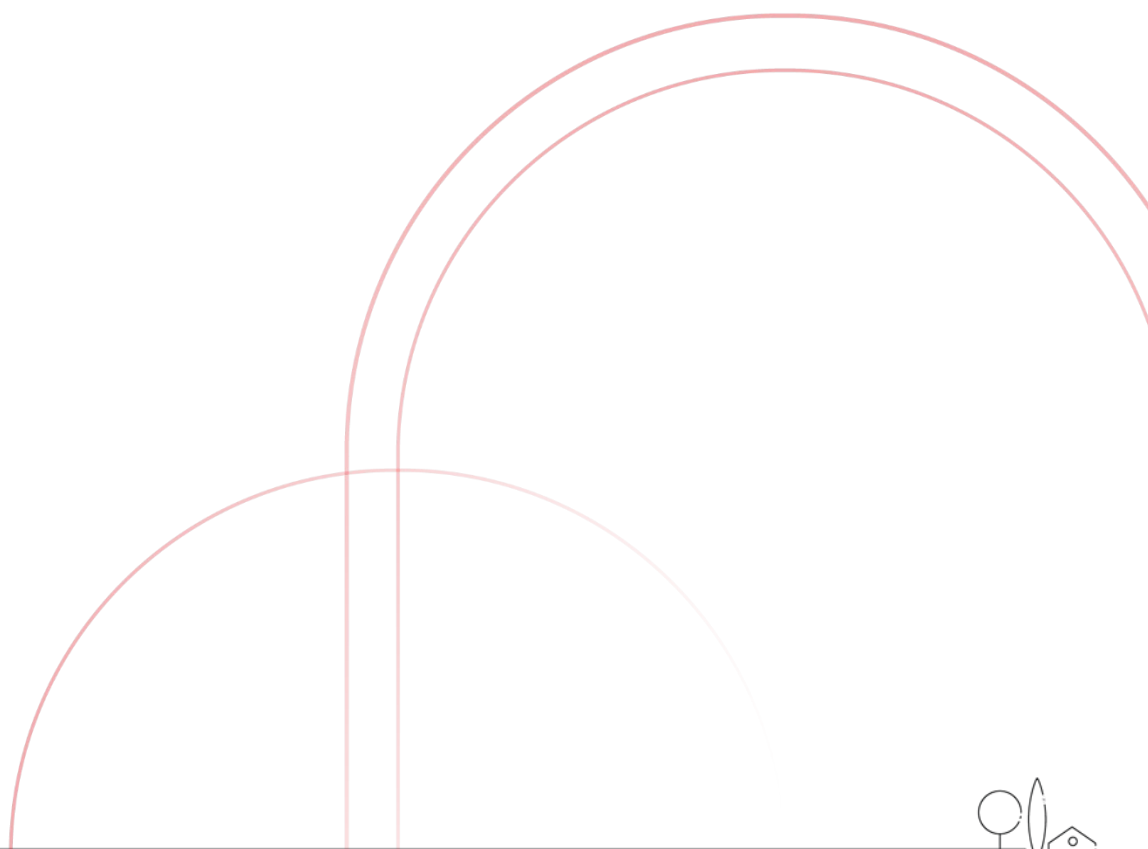
Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Titre IX.

Article L.151-38 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 :

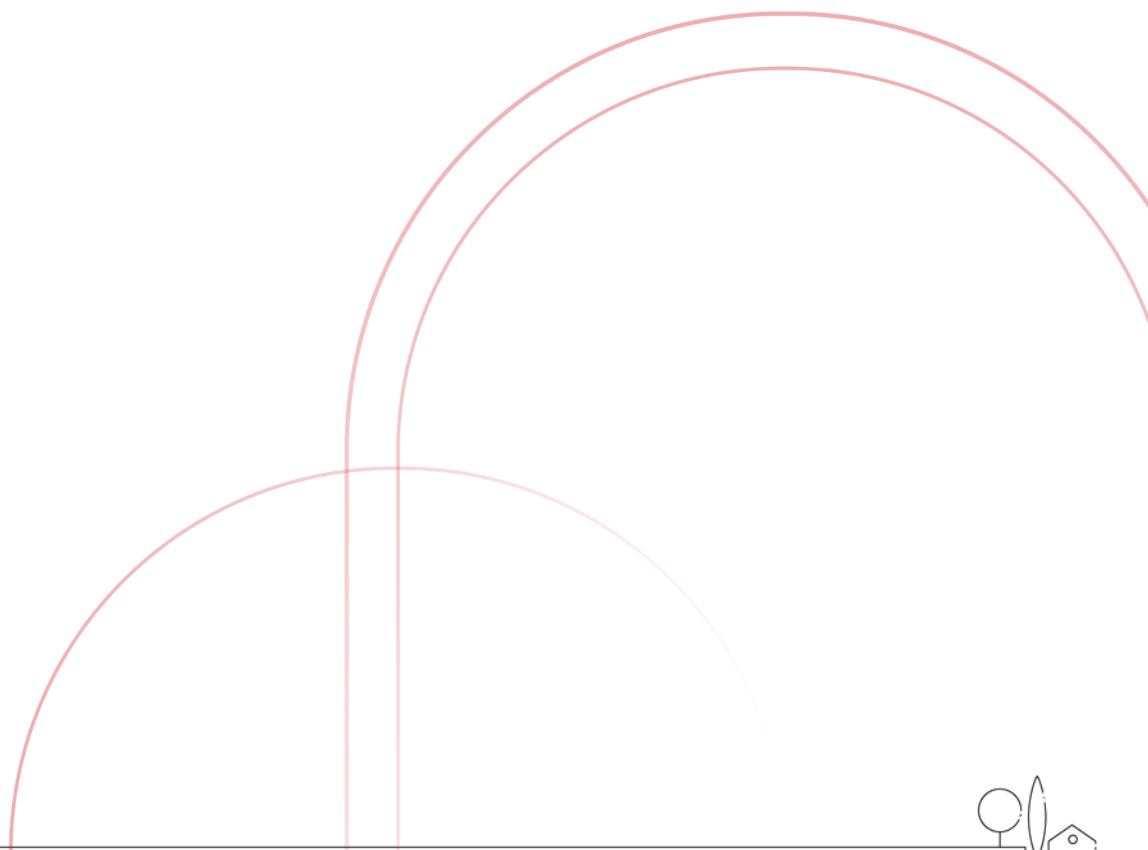
Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

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 X.

Annexes



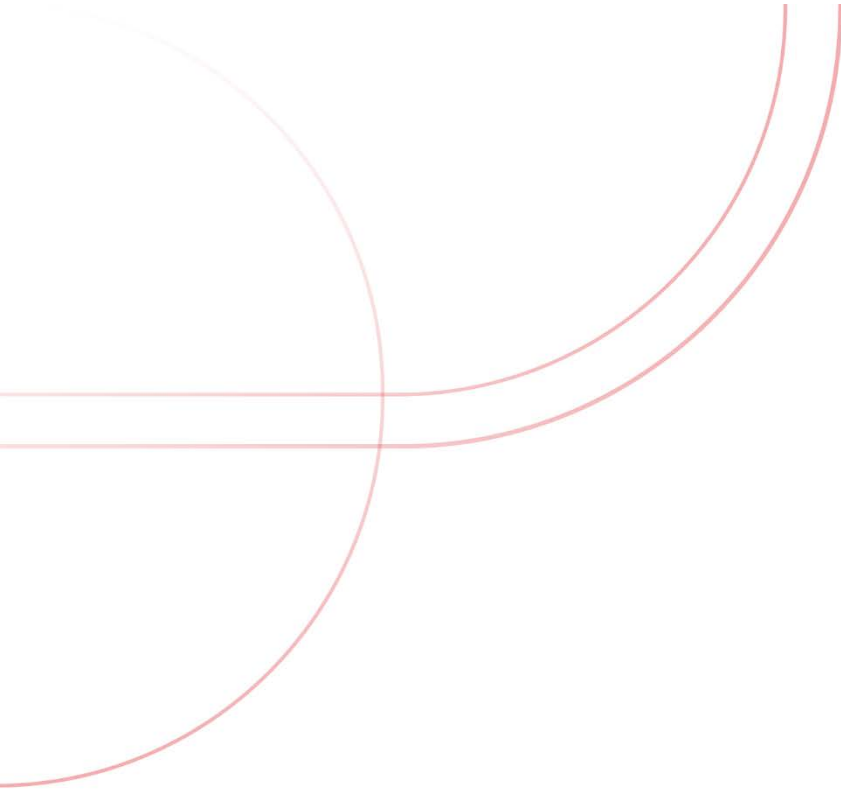
Fiches outil du SCoT des Territoires de l'Aube
« L'intégration du bâti agricole
et viticole dans le paysage »

« La clôture et le jardin »

« Nuancier couleur »

« Guide de plantation et d'entretien »





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

