

Commune de : **MESNIL-SAINT-PERE**

Département : **AUBE**

## **REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé  
à la délibération  
  
du 02 Juillet 2021  
  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Dessal HPNDI

Date de prescription du PLU : 05 septembre 2014

# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	1
<b>ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
Zone UA .....	7
Zone UB .....	16
Zone UY .....	26
Zone UL .....	30
<b>ZONE A URBANISER.....</b>	<b>37</b>
Zone 1AU.....	38
<b>ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>47</b>
Zone Agricole (A) .....	48
Zone Naturelle (N) .....	53
<b>ANNEXES .....</b>	<b>59</b>
A. DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS .....	59
B. DEFINITIONS.....	62
C. LISTE DES VEGETAUX PRECONISES (SOURCE : PNR DE LA FORET D'ORIENT) .....	63
D. FICHE OUTILS DU SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE « L'INTEGRATION DES BATIS AGRICOLES ET VITICOLES DANS LE PAYSAGE ».....	65

# PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme. Il s'applique à l'intégralité du territoire communal de la commune de **MESNIL-SAINT-PERE**.

## **CADRE REGLEMENTAIRE**

**Article L.111-1 :** Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L.111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

**Article R.111-1 :** 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 ;

(...)

**Article L.152-1 :** L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

**Article L.152-2 :** 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.

**Article L.152-3 :** 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 :** 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 :** 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.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

Sont et demeurent applicables :

Les périmètres visés à l'article R.151-52, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les articles L.424-1, L.102-13, L.153-8, L.313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

L'article L.421-3 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

L'article L.111-11, sur l'insuffisance de la desserte par les réseaux.

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme.  
*Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.*

Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R.442-23.

### **ORGANISATION DU PLU**

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » ;
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU » ;
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A » ;
- Les zones naturelles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

Il comprend également :

- Les emplacements réservés, au titre de l'article L.151-41 sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier ;
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappel pour chaque zone concernée ;
- Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 sont repérés sur les documents graphiques.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **AUTRES DISPOSITIONS**

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 et d'une délibération du conseil municipal en date du 12 Juin 2017.

2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R.421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**3.** Les travaux ayant pour objet de **démolir ou de rendre inutilisable** tout ou partie d'une construction, sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et une délibération du conseil municipal en date du 12 Juin 2017.

**4. Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R.111-41 et suivants).

**5.** L'implantation des **habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R.111-31 et suivants).

**6.** Les interventions ayant pour effet de détruire un des **éléments naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 sont soumises à déclaration préalable. Ces éléments doivent être maintenus en l'état ou améliorés. La suppression de ces éléments devra faire l'objet d'une compensation (replantation sur place ou alentour)

**7. Les éléments bâtis et naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (article R.421-28e).

**8. La DRAC** demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ Dans le périmètre des sites identifiés, tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune.

2/ Dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme ainsi que la réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :

- les travaux d'affouillements d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>,
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs et les seuils dans et à partir desquels la DRAC devra être consultée.

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur le plan de zonage.

## **9. Travaux réglementés en zones humides & marais**

Depuis 1992, les zones humides sont protégées par le Code de l'environnement, l'article L.211-1 du code de l'environnement qui instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eaux et des milieux aquatiques, vise en particulier les zones humides dont il donne une définition en droit français.

L'objectif général de l'article L.211-1 est décliné à l'échelle des bassins hydrographiques dans les SDAGE, et le cas échéant dans les SAGE pour des bassins versants ou sous bassins versants.

En complément, les réalisations d'installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA), qui peuvent avoir un effet sur la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques, (nomenclature "eau et milieux aquatiques" - Art. R.214-1 du code de l'environnement) **sont soumises à autorisation ou déclaration administrative préalable.**

## ZONES URBAINES

### **Article R.151-18** créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Les zones urbaines sont dites " **zones U** ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent document identifie les zones urbaines suivantes :

La **zone UA** correspond aux espaces urbanisés et urbanisables du cœur de bourg de la commune de Mesnil-Saint-Père ; il recouvre les espaces où prédomine le bâti ancien traditionnel. Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace.

La **zone UB** correspond aux espaces urbanisés « plus récents » de la commune de Mesnil-Saint-Père ; il recouvre des emprises où prédomine un bâti de typologie « pavillonnaire », le plus souvent en retrait des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

La zone UB comprend le **secteur UBb** relatif à l'emprise de l'ancienne ferme de « Maison Blanche » à destination de logements et d'activités dont les destinations sont plus restreintes. Ce secteur n'a pas vocation à être développé.

La **zone UY** correspond à un espace urbanisé à vocation économique.

Il s'agit d'une ancienne colonie de vacances dont les sols sont soupçonnés d'être pollués.

La **zone UL** qui recouvre l'ensemble des espaces dévolus aux activités de loisirs et d'hébergement en lien ou à proximité du lac ; elle comprend les secteurs suivants :

- **ULa** : qui correspond aux espaces aménagés aux abords du Lac (Capitainerie, Maison des Lacs), inscrite dans la zone de centralité ;
- **ULb** : qui correspond aux espaces aménagés sur les abords du lac qui regroupe les différentes activités d'accueil, d'hébergement et de commerces dont une partie est inscrite en zone de centralité ;
- **ULc** : qui correspond au secteur de la zone UL dédiée aux activités de réparation, d'entretien et de gardiennage de bateaux dont une partie est inscrite dans la zone de centralité ;
- **ULs** : qui correspond aux emprises dévolues aux équipements de sports, de loisirs et culturels ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont une partie est inscrite dans la zone de centralité ;
- **ULt** : qui correspond aux espaces d'hébergement de plein air (camping).

## **ZONE UA**

La zone UA correspond aux espaces urbanisés et urbanisables du cœur de bourg de la commune de Mesnil-Saint-Père ; il recouvre les espaces où prédomine le bâti ancien traditionnel. Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace.

### **Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et nature d'activités**

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

- les constructions à destination d'exploitations agricole et forestière,
- les activités de commerces, sous réserve de l'application de l'article I-2 ci-après,
- les constructions sur 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 constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve de la compatibilité de ces activités avec la proximité des habitations,
- les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

**2. Dans l'espace de centralité** tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (cf. Annexe - §B. définition) et activités de service, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

**4. Les éléments naturels identifiés au document graphique** (vergers, haies, mares, ...) doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- le comblement des mares est proscrit,
- 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.

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

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

Sans objet, en raison de la mixité de la zone (habitat, activités, commerces, service, ...).



## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article II.1 : Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.1. Hauteur des constructions :

Sauf disposition contraire mentionnée au plan de zonage, la hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables, sans dépasser les hauteur des constructions voisines,
- annexes à l'habitation : 6 mètres au faitage,
- bâtiments d'activités : 8 mètres au faitage.

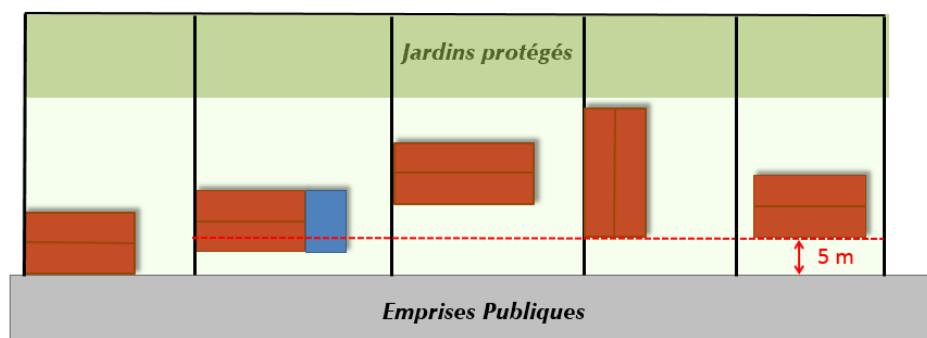
#### Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### 2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (bande de constructibilité), les constructions pourront s'implanter, soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

La façade principale de la construction principale ne devra pas être implantée à une distance supérieure à 10 mètres par rapport aux voies et limites d'emprise publique.



Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du présent document, pour lesquelles les extensions dans l'alignement existant pourront être autorisées.

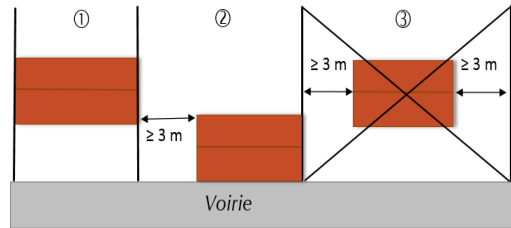
#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### 2.1.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

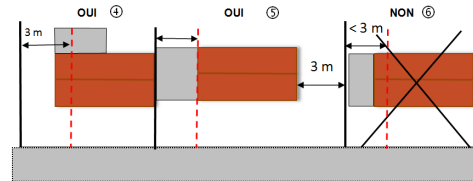
Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales ① ou ②.

Dans le cadre d'une implantation sur une seule limite ②, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ( $R=H/2 \geq 3m$ ).

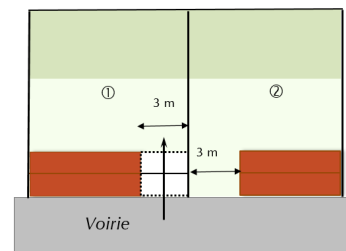


#### Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥.



Toutefois, lorsque l'extension de la construction a pour fonction de supprimer tout accès existant en façade sur rue, un passage devra être maintenu pour accéder au fond de parcelles (passage couvert, porche traversant, ...).



#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### 2.1.4. Implantations des constructions sur une même unité foncière :

Sans objet

### 2.1.5. Emprise au sol des constructions :

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la surface totale de l'unité foncière.
2. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel 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.

## **Article II.2 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions d'ordre général :**

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes, l'aspect,
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

Cependant, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>1</sup> en toiture ou en façade,
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique,
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Les constructions de style très marqué ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites

Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

### **2.2.2. Habitations et leurs annexes :**

#### **Forme :**

##### Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. D'une manière générale, elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 40 et 50 ° à l'exception des annexes et dépendances, et toitures plates ou à 1 pan, et bâtiments d'activités pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Les toitures des constructions principales seront à deux pans et devront présenter une pente comprise entre 40 et 50 ° ; les toitures terrasses sont admises dès l'instant où elles constituent une liaison entre deux bâtiments existants.

#### **Aménagement/extension des constructions :**

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

---

<sup>1</sup> Voir annexe définition

**Matériaux et couleurs :**Toitures et couvertures

Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton vieilli dans les nuances de rouge à brun). Pour les constructions principales, seuls les matériaux traditionnels sont autorisés. Cependant, l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

Les toitures anthracites sont proscrites pour les nouvelles constructions.

Les annexes, dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bâtiments non visibles depuis l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

Le traitement des murs des constructions pourra être constitué de :

- appareillage de brique,
- d'ossature de bois apparente,
- de moellon de pierre taillée,
- de bardage bois horizontal,
- de maçonnerie enduite.

En aucun cas les matériaux qui, par nature, doivent être recouverts, ne peuvent être laissés apparents.

Ces différents matériaux pourront être mariés entre eux, en particulier dans le cadre de modénatures (corniches, chainages, soubassement, ...).

Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (dans les nuances de beige et crème). Le blanc ou les teintes criardes sont proscrits.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, ou teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chainages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) devront être conservés y compris dans le cadre d'intervention ayant pour effet de créer une isolation par l'extérieur.

**Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :**

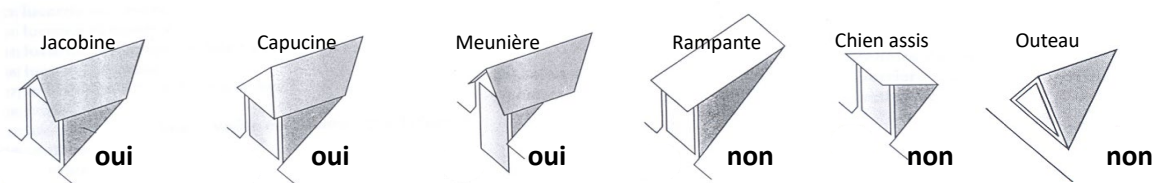
Les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter les proportions suivantes : la hauteur H devra au minimum être 1,5 fois supérieure à la largeur (l) et leur largeur totale ne devra excéder le tiers de la longueur du mur plein (les portes de garages et la longueur de la partie du mur qui les reçoit ne sont pas prises en compte).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux baies vitrées, vitrines, ou aménagement d'ouvertures traditionnelles existantes).

**L'éclairage des combles pourra être assuré par :**

- des ouvertures en pignon,
- des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
- des châssis de toit.

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



La largeur des lucarnes de toit est limitée à 80 cm entre poteaux.

Les châssis de toit visibles depuis l'espace public devront être de proportions plus hautes que larges. Et ne pas excéder 1m x 0,8 mètre. Ces châssis seront sans débords ni saillants.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

D'une manière générale, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois, dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre à l'exception des éléments de composition et de fermeture (piliers, portails, ...).

Les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeau en tuile dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours,
- d'éléments métalliques à barreaudage vertical, doublé ou non d'un festonnage métallique de la même teinte sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement,
- d'un mur de soubassement surmonté de claustra, grillages ou lisses verticales,
- de grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie de végétaux d'essences locales.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2 mètres.

**2.2.3. Autres constructions :**

D'une manière générale, les constructions qui ne sont pas dévolues au logement ou à l'hébergement devront respecter les principes énoncés ci-avant, des adaptations ponctuelles pourront être autorisées en fonction de la nature de la construction et de son impact au droit des espaces alentours.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

**Article II.3 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions****II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

**1.** D'une manière générale, tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable :

- les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe),
- pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

**2.** Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, 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 végétale perméable.

**3.** Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par un élément de paysage à protéger ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

**4.** Les espaces de stationnements pourront être traités avec des matériaux permettant d'assurer la perméabilité des sols (exemple : dalle « evergreen »)

**Article II.4 : Stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement requis est le suivant :

- deux places par logement, ou hébergement individuel,
- une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créées).

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

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manœuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*).

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

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **Article III.1 : Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1. Rappel :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2. Accès :**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée, ...) est interdite.

#### **3. Voirie :**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple, ...). Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 mètres de large.

### **Article III.2 : Desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

## **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Toutefois, dans l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

## **3. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre, un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois, pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétention avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration, création de mares...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

## **4. Autres réseaux :**

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## ZONE UB

La **zone UB** correspond aux espaces urbanisés « plus récents » de la commune de Mesnil-Saint-Père ; il recouvre des emprises où prédomine un bâti de typologie « pavillonnaire », le plus souvent en retrait des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

La zone UB comprend le **secteur UBb** relatif à l'emprise de l'ancienne ferme de « Maison Blanche » à destination de logements et d'activités dont les destinations sont plus restreintes. Ce secteur n'a pas vocation à être développé.

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

### Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activités

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

##### 1. Dans la zone UB, secteur UBb exclu :

- les constructions à destination d'exploitations agricole et forestière,
- les commerces et activités de services, sous réserve de l'application de l'article I-2 ci-après,
- les cinémas,
- les constructions sur sous-sols.

##### 2. Dans le secteur UBb uniquement :

- les constructions à destination d'exploitations agricole et forestière,
- les constructions à destination d'habitation sauf cas visé à l'article I-2,
- les commerces et activités de services sauf cas visé à l'article I-2,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-2
- les activités du secteur secondaire ou tertiaire.

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

##### 1. Dans la zone UB, secteur UBb exclu :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve de la compatibilité de ces activités avec la proximité des habitations,
- les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

##### 2. Dans le secteur UBb uniquement :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une surface de plancher au sol maximale nouvellement créée de 50 m<sup>2</sup>,
- les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup>,
- l'aménagement des constructions existantes dans un but d'hébergement touristique et de loisirs (salle de réception,...).

**3. Dans l'espace de centralité** tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (cf. Annexe - §B. définition) et activités de service, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

**5. Les éléments naturels identifiés au document graphique** (vergers, haies, mares, ...) doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- le comblement des mares est proscrit,
- 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.

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

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet, en raison de la mixité de la zone (habitat, activités, commerces, service, ...).

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article II.1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. Hauteur des constructions :**

Sauf disposition contraire mentionnée au plan de zonage, la hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables, sans dépasser 8 mètres au faitage pour les toitures à deux pans ; et 5 mètres pour les toitures à un pan ou plates,
- annexes à l'habitation : 6 mètres au faitage,
- bâtiments d'activités : 8 mètres au faitage.

En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 mètres à la gouttière,
- 7 mètres au faitage.

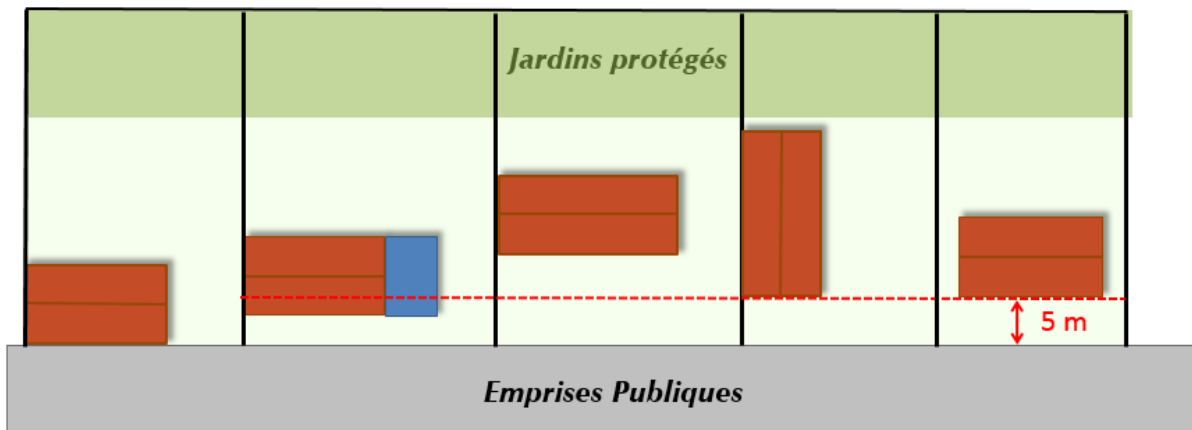
**Dans le secteur UBb**, la hauteur des extensions ne pourra dépasser celle de la construction principale, et celle des annexes est limitée à 5 m au point le plus haut. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les toitures plates.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (bande de constructibilité), les constructions pourront s'implanter, soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du présent document, pour lesquelles les extensions dans l'alignement existant pourront être autorisées.

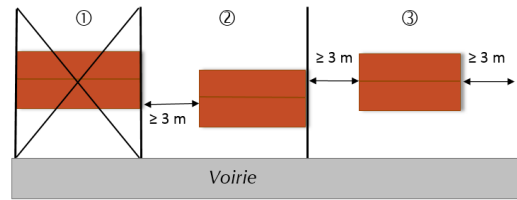
**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### 2.1.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter :

- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②,
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③.

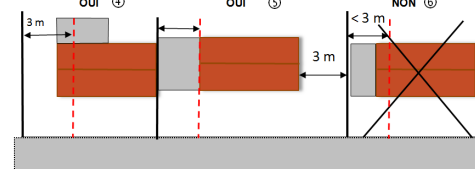


Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égoût du toit le plus haut avec un minimum de 3 mètres ( $R=H/2 \geq 3m$ ).

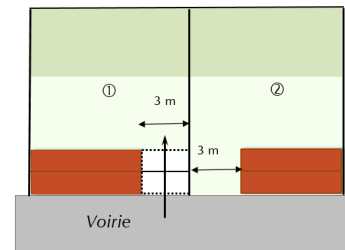
Dans le cas d'une implantation en limite séparative ②, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à la gouttière ou 7 mètres au faitage).

#### Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥.



Toutefois, lorsque l'extension de la construction a pour fonction de supprimer tout accès existant en façade sur rue, un passage devra être maintenu pour accéder au fond de parcelles (passage couvert, porche traversant, ...).



#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### 2.1.4 Implantations des constructions sur une même unité foncière :

Sans objet.

### 2.1.5. Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la surface totale de l'unité foncière.

#### Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à une surface de plancher au sol maximale nouvellement créée de 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines...) est limitée à une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup>.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel 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.

## **Article II.2 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions d'ordre général :**

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes, l'aspect,
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

Les constructions, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit :

1. de solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable, sous réserve du respect et du maintien des caractéristiques du bâti traditionnel (pan de bois, chaînage, briques apparentes,
2. de création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager ; dans ce cadre, elles peuvent s'absoudre des règles ci-après.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

3. les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>2</sup> en toiture ou en façade,
4. les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
5. les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique,
6. tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ....) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Les constructions de style très marqué ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites

Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

### **2.2.2. Habitations et leurs annexes :**

#### **Forme :**

##### Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront à deux pans et devront présenter une pente comprise entre 40 et 50 ° à l'exception des annexes et dépendances, et toitures plates ou à 1 pan, et bâtiments d'activités pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Les toitures plates ou à un pan sont également autorisées pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 mètres.

De même, les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan ou plat si leur surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup> ou si elles s'appuient sur un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

<sup>2</sup> Voir annexe définition

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

### Aménagement/extension des constructions

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proche.

### **Matériaux et couleurs :**

#### Toitures et couvertures

Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton vieilli dans les nuances de rouge à brun). Pour les constructions principales, seuls les matériaux traditionnels sont autorisés. Cependant, l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

Les toitures anthracites sont proscrites pour les nouvelles constructions.

Les annexes, dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bâtiments non visibles depuis l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

#### Bâtiments/parements extérieurs

Le traitement des murs des constructions pourra être constitué de :

- appareillage de brique,
- d'ossature de bois apparente,
- de moellon de pierre taillée,
- de bardage bois horizontal,
- de maçonnerie enduite.

En aucun cas les matériaux qui, par nature, doivent être recouverts, ne peuvent être laissés apparents.

Ces différents matériaux pourront être mariés entre eux, en particulier dans le cadre de modénatures (corniches, chainages, soubassement, ...).

Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (dans les nuances de beiges et crèmes). Les teintes trop claires (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont proscrites.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, ou teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chainages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) devront être conservés y compris dans le cadre d'intervention ayant pour effet de créer une isolation par l'extérieur.

**Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :**

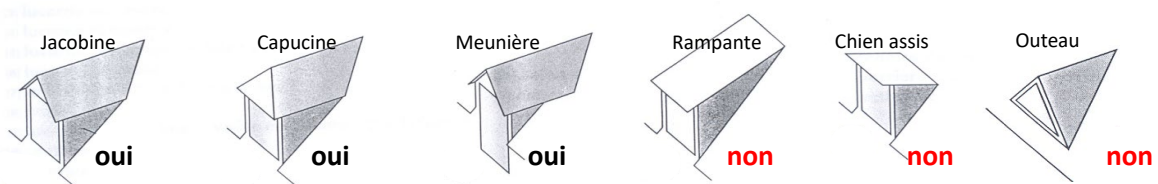
Les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter les proportions suivantes : la hauteur H devra au minimum être 1,5 fois supérieure à la largeur (l) et leur largeur totale ne devra excéder le tiers de la longueur du mur plein (les portes de garages et la longueur de la partie du mur qui les reçoit ne sont pas prises en compte).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux baies vitrées, vitrines, ou aménagement d'ouvertures traditionnelles existantes).

**L'éclairage des combles pourra être assuré par :**

- des ouvertures en pignon,
- des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
- des châssis de toit.

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



Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.

Les châssis de toit visibles depuis l'espace public devront être de proportions plus hautes que larges. Et ne pas excéder 1m x 0,8 mètre. Ces châssis seront sans débords ni saillants.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre à l'exception des éléments de composition et de fermeture (piliers, portails, ...).

Les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeau en tuile dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours,
- d'éléments métalliques à barreaudage vertical, doublé ou non d'un festonnage métallique de la même teinte sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement,
- d'un mur de soubassement surmonté de claustra, grillages ou lisses verticales,
- de grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie de végétaux d'essences locales.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2 mètres.

### **2.2.3. Autres constructions :**

D'une manière générale les constructions qui ne sont pas dévolues au logement ou à l'hébergement devront respecter les principes énoncés ci-avant, des adaptations ponctuelles pourront être autorisées en fonction de la nature de la construction et de son impact au droit des espaces alentours.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article II.3 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

**1.** D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 50% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable :

- les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe),
- pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

**2.** Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, 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 végétale perméable.

**3.** Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par un élément de paysage à protéger ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

**4.** Les espaces de stationnements pourront être traités avec des matériaux permettant d'assurer la perméabilité des sols (exemple : dalle « evergreen »)



## **Article II.4 : Stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement requis est le suivant :

- deux places par logement, ou hébergement individuel,
- une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créées).

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

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manœuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*).

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

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **Article III.1 : Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1. Rappel :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2. Accès :**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée, ...) est interdite.

#### **3. Voirie :**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple, ...). Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 mètres de large.

## **Article III.2 : Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Toutefois dans l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

### **3. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois, pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration, création de mares...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

### **4. Autres réseaux :**

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## **ZONE UY**

---

La **zone UY** correspond à un espace urbanisé à vocation économique.  
Il s'agit d'une ancienne colonie de vacances dont les sols sont soupçonnés d'être pollués.

### **Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activités**

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

Sont interdit :

- les constructions à destination d'exploitations agricole et forestière,
- les constructions à destination d'habitation sauf cas visé à l'article I-2,
- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-2,
- Les centre de congrès et d'exposition.

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

Sont autorisées les destinations, sous-destinations, usages et affections suivantes uniquement sur l'emprise des bâtiments existant :

- les constructions à destination de logement si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- les activités du secteur secondaire ou tertiaire,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Les éléments naturels identifiés au document graphique (vergers, haies, mares, ...) doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- le comblement des mares est proscrit,
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

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

Sans objet en raison de la nature de la zone.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article II.1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est limitée à 5 m au point le plus haut.

Cette hauteur est limitée à 3 m pour les toitures plates.

**Ces règles ne s'appliquent pas** aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Ce recul sera équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $R=H/2$ ) avec un minimum de 3 m.

##### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### **2.1.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en recul. Ce recul sera équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $R=H/2$ ) avec un minimum de 3 m.

##### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### **2.1.4 Implantations des constructions sur une même unité foncière :**

Sans objet.

#### **2.1.5. Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à une surface de plancher maximale cumulée de 1800 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone UY.

## **Article II.2 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions d'ordre général :**

Pour tout projet de construction et de réhabilitation, il est fortement conseillé de se reporter aux recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher, d'une manière générale le volume des bâtiments devra respecter le principe suivant (Hauteur = 2x Longueur). Des dispositions spécifiques pourront cependant être autorisées dans le cadre d'éléments particuliers (boisseaux de chargement, élévateurs, ...).

Les constructions de style très marqué ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites

Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager. Elles ne pourront être constituées que de grillages doublés ou non d'éléments végétaux (cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles). De même les clôtures devront être conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

## **Article II.3 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe),

**2.** Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, 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 végétale perméable.

**3.** Les espaces de stationnements pourront être traités avec des matériaux permettant d'assurer la perméabilité des sols (exemple : dalle « evergreen »)

## **Article II.4 : Stationnement**

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

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **Article III.1 : Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1. Accès :**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

#### **2. Voirie :**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

### **Article III.2 : Desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

#### **2. Assainissement :**

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

#### **3. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

#### **4. Autres réseaux :**

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent nécessaire.

## **ZONE UL**

La **zone UL** qui recouvre l'ensemble des espaces dévolus aux activités de loisirs et d'hébergement en lien ou à proximité du lac ; elle comprend les secteurs suivants :

- **ULa** : qui correspond aux espaces aménagés aux abords du lac (Capitainerie, Maison des Lacs), inscrite dans la zone de centralité ;
- **ULb** : qui correspond aux espaces aménagées sur les abords du lac qui regroupe les différentes activités d'accueil, d'hébergement et de commerces dont une partie est inscrite en zone de centralité ;
- **ULc** : qui correspond au secteur de la zone UL dédiée aux activités de réparation, d'entretien et de gardiennage de bateaux dont une partie est inscrite dans la zone de centralité ;
- **ULs** : qui correspond aux emprises dévolues aux équipements de sports, de loisirs et culturels ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont une partie est inscrite dans la zone de centralité ;
- **ULt** : qui correspond aux espaces d'hébergement de plein air (camping).

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

## **Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activités**

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

- **Dans tous les secteurs** : les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdit les sous-sols.

- **Dans les secteurs ULa** :
  - les constructions à destination d'habitation, sauf cas visés à l'article I-2,
  - les sous-destinations artisanat et commerces de détails sauf cas visés à l'article I-2,
  - la restauration,
  - le commerce de gros,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
  - le cinéma,
  - les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale et les équipements sportifs
  - les autres activités de secteur secondaire ou tertiaire sauf cas visé à l'article I-2.

- **Dans le secteurs ULb :**
  - les constructions à destination d'habitation, sauf cas visés à l'article I-2,
  - les constructions à destination de commerce de gros,
  - le cinéma,
  - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
  - les équipements sportifs,
  - les autres activités de secteur secondaire ou tertiaire sauf cas visé à l'article I-2.
- **Dans le secteur ULc :**
  - Toutes les constructions sont interdites sauf cas visé à l'article I-2.
- **Dans les secteurs ULs :**
  - les constructions à destination d'habitation, sauf cas visés à l'article I-2,
  - les constructions à destination d'artisanat et commerces de détails sauf cas visés à l'article I-2,
  - les constructions à destination de restauration,
  - le commerce de gros,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
  - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
  - les autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire sauf cas visé à l'article I-2.
- **Dans le secteur ULt :**
  - les constructions à destination d'habitation, sauf cas visés à l'article I-2,
  - les commerces et activités de service, sauf cas visés à l'article I-2,
  - les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas visés à l'article I-2,
  - les autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

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

### **1. Dans les secteurs ULa et ULs : les constructions à destination**

- de logement si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- les bureaux,
- les centres de congrès.

### **2. Dans les secteurs ULb les constructions à destination**

- de logement si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- les bureaux,

### **3. Dans le secteur ULc :**

Les constructions et installations à destination :

- de logement si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- de bureaux,
- de d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce en lien avec l'activité de réparation, d'entretien et de gardiennage de bateaux.



**4. Dans le secteur ULt, les constructions à destination :**

- de logement si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- d'hébergement hôtelier et touristique, s'il s'agit d'hébergement de plein air, lié au camping.
- de Résidences Mobiles de Loisirs (RML) uniquement dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique

**5. Dans tous les secteurs,** sont autorisées les constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

**6. Dans l'espace de centralité** tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (cf. Annexe - §B. définition) et activités de service, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

**8.** Les éléments naturels identifiés au document graphique (vergers, haies, mares, ...) doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- le comblement des mares est proscrit,
- 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.

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

**Article I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison du caractère spécifique de la zone (tourisme et loisirs).

**Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article II.1 : Volumétrie et implantations des constructions**

**Dans les secteurs ULa, ULb et ULc :** L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Dans le secteur ULt :** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie totale de la propriété.

**Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide identifié par le PNRFO,** tel 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.

**Article II.2 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions, à l'exception des constructions publiques, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage de Mesnil-Saint-Père.

Les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) sont implantés de façon à ce qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage et qu'ils s'intègrent aux constructions environnantes.

Les constructions de style très marqué ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites

Pour tout projet de construction et de réhabilitation, il est fortement conseillé de se reporter aux recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

**En secteur ULa, ULb et ULc :**

Toutes les autres nouvelles constructions devront être implantées selon les conditions suivantes :

- Les côtés des nouvelles constructions non implantés en limite séparative latérale doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à tous points de la limite séparative la plus proche.
- Cette distance peut être ramenée à 3 mètres pour les constructions implantées à 6 mètres de l'alignement de la voie publique.
- Les constructions non accolées ne peuvent être distantes de moins de 5 mètres les unes des autres.
- L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage et qu'ils s'intègrent aux constructions environnantes. Il ne s'applique pas non plus dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

**En secteur ULt :**

Les constructions non implantées en limite séparative doivent observer un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.

**Dans tous les secteurs : clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures seront constituées de grillages doublés par des éléments végétaux. Les complexes d'accès pourront toutefois être constituées d'autres matériaux (murs pleins enduits, ...).

**Article II.3 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions****2-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

**1.** D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

**2.** Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, 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 végétale perméable.

### 2-3-b- Aménagement paysager

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

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

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

Les espaces de stationnements pourront être traités avec des matériaux permettant d'assurer la perméabilité des sols (exemple : dalle « evergreen »)

### **Article II.4 : Stationnement**

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

#### **Dans les secteurs ULb et ULt :**

- Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique.
- Une place par emplacement dans le cadre de réalisation de camping ou de Parc Résidentiel de Loisirs.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

#### **Dans les autres secteurs :**

- Le stationnement n'est pas règlementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### Article III.1 : Desserte par les voies publiques et privées

#### 1. Rappel :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### 2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée, ...) est interdite.

#### 3. Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple, ...). Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 mètres de large.

### Article 3.2 : Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

#### Electricité et télécommunication

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique et au réseau de télécommunication par des câbles réalisés en souterrain, lorsque les conditions techniques le permettent, sinon de la façon la plus intégrée possible au paysage.

**2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Toutefois dans l'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

**3. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour chaque construction comprenant un ou plusieurs logements, il convient de prévoir la création d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 3 m<sup>3</sup> minimum.

Cette capacité de rétention sera à augmenter par tranche supplémentaire de toiture à raison d'1 m<sup>3</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de toiture supplémentaire (la base étant une emprise de toiture de référence de 200 m<sup>2</sup>).

Surface de toiture	Volume de la cuve de rétention
Jusqu'à 200 m <sup>2</sup>	3 m <sup>3</sup>
Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de toiture supplémentaire	1 m <sup>3</sup>

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration, création de mares...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

**4. Autres réseaux :**

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de construction, de travail ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## **ZONE A URBANISER**

**Article R151-21** Créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** ".

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

**Article L153-31** Modifié par LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156.

Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

(...)

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

## **ZONE 1AU**

---

**La zone 1AU** est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Cette zone est à vocation habitation immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### **Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité**

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

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- les activités de commerce,
- les activités du secteur secondaire ou tertiaire,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-2,
- les constructions sur sous-sols.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

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

1. Sont autorisés :

- les constructions à destination d'habitation,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès.

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

Les éléments naturels identifiés au document graphique (vergers, haies, mares, ...) doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- le comblement des mares est proscrit,
- 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.

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

Sans objet, en raison de la mixité de la zone (habitat, activités, commerces, service, ...).

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article II.1 : Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.1. Hauteur des constructions :

Sauf disposition contraire mentionnée au plan de zonage, la hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables, sans dépasser 8 mètres au faitage pour les toitures à deux pans ; et 5 mètres pour les toitures à un pan ou plates,
- annexes à l'habitation : 6 mètres au faitage,
- bâtiments d'activités : 8 mètres au faitage.

En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

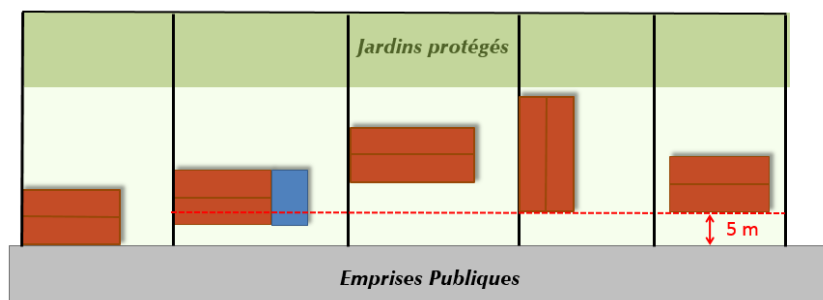
- 4 mètres à la gouttière,
- 7 mètres au faitage.

#### Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### 2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (bande de constructibilité), les constructions pourront s'implanter, soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du présent document, pour lesquelles les extensions dans l'alignement existant pourront être autorisées.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

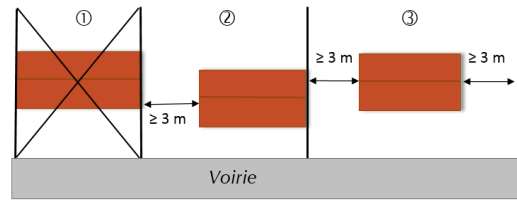
Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.



### 2.1.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter :

- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②,
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③.

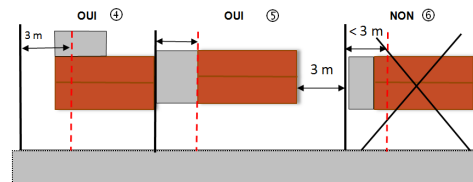


Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'épave du toit le plus haut avec un minimum de 3 mètres ( $R=H/2 \geq 3m$ ).

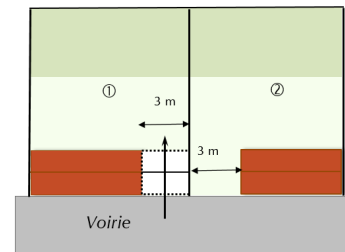
Dans le cas d'une implantation en limite séparative ②, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à la gouttière ou 7 mètres au faitage.).

#### Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥.



Toutefois lorsque l'extension de la construction a pour fonction de supprimer tout accès existant en façade sur rue, un passage devra être maintenu pour accéder au fond de parcelles (passage couvert, porche traversant, ...).



#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### 2.1.4. Implantations des constructions sur une même unité foncière :

Sans objet.

### 2.1.5. Emprise au sol des constructions :

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel 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.

## Article II.2 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Dispositions d'ordre général :

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes, l'aspect,
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

Les constructions, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit :

- de solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable, sous réserve du respect et du maintien des caractéristiques du bâti traditionnel (pan de bois, chainage, briques apparentes,
- de création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager ; dans ce cadre, elles peuvent s'absoudre des règles ci-après.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>3</sup> en toiture ou en façade,
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique,
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ....) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Les constructions de style très marqué ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites

Tout projet de construction pourra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

---

<sup>3</sup> Voir annexe définition

## 2.2.2. Habitations et leurs annexes :

### Forme :

#### Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront à deux pans et devront présenter une pente comprise entre 40 et 50 ° à l'exception des annexes et dépendances, et toitures plates ou à 1 pan, et bâtiments d'activités pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Les toitures plates ou à un pan sont également autorisées pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 mètres.

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan ou plat si leur surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup> ou si elles s'appuient sur un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

#### Aménagement/extension des constructions

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

### Matériaux et couleurs :

#### Toitures et couvertures

Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton vieilli dans les nuances de rouge à brun). Pour les constructions principales, seuls les matériaux traditionnels sont autorisés. Cependant, l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

Les toitures anthracites sont proscrites pour les nouvelles constructions.

Les annexes, dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bâtiments non visibles depuis l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

#### Bâtiments/parements extérieurs

Le traitement des murs des constructions pourra être constitué de :

- appareillage de brique,
- d'ossature de bois apparente,
- de moellon de pierre taillée,
- de bardage bois horizontal,
- de maçonnerie enduite.

En aucun cas les matériaux qui, par nature, doivent être recouverts, ne peuvent être laissés apparents.

Ces différents matériaux pourront être mariés entre eux, en particulier dans le cadre de modénatures (corniches, chaînages, soubassement, ...).

Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (dans les nuances de beiges et crèmes). Les teintes trop claires (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont proscrites.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, ou teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) devront être conservés y compris dans le cadre d'intervention ayant pour effet de créer une isolation par l'extérieur.

#### **Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :**

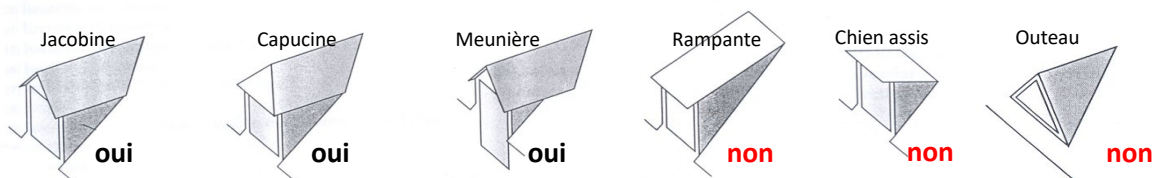
Les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter les proportions suivantes : la hauteur H devra au minimum être 1,5 fois supérieure à la largeur (l) et leur largeur totale ne devra excéder le tiers de la longueur du mur plein (les portes de garages et la longueur de la partie du mur qui les reçoit ne sont pas prises en compte).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux baies vitrées, vitrines, ou aménagement d'ouvertures traditionnelles existantes).

#### **L'éclairage des combles pourra être assuré par :**

- des ouvertures en pignon,
- des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
- des châssis de toit.

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



Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.

Les châssis de toit visibles depuis l'espace public devront être de proportions plus hautes que larges. Et ne pas excéder 1m x 0,8 mètre. Ces châssis seront sans débords ni saillants.

#### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre à l'exception des éléments de composition et de fermeture (piliers, portails, ...).

Les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeau en tuile dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours,
- d'éléments métalliques à barreaudage vertical, doublé ou non d'un festonnage métallique de la même teinte sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement,
- d'un mur de soubassement surmonté de claustra, grillages ou lisses verticales,
- de grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie de végétaux d'essences locales.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2 mètres.

### **2.2.3. Autres constructions :**

D'une manière générale les constructions qui ne sont pas dévolues au logement ou à l'hébergement devront respecter les principes énoncés ci-avant, des adaptations ponctuelles pourront être autorisées en fonction de la nature de la construction et de son impact au droit des espaces alentours.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article II.3 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

**1.** D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 50% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable :

- les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe),
- pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

**2.** Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, 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 végétale perméable.

**3.** Les espaces de stationnements pourront être traités avec des matériaux permettant d'assurer la perméabilité des sols (exemple : dalle « evergreen »)

## **Article II.4 : Stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement requis est le suivant :

- deux places par logement, ou hébergement individuel,
- une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés).

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

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manœuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*).

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

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **Article III.1 : Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1. Rappel**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2. Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée, ...) est interdite.

#### **3. Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple, ...). Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 mètres de large.

## **Article III.2 : Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Toutefois dans l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

### **3. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois, pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration, création de mares...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

### **4. Autres réseaux :**

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

**Article R151-22** Créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Article R151-23** Créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

**Article R151-24** Créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Article R151-25** Créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Peuvent être autorisées en zone N :


- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.



## ZONE AGRICOLE (A)

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

La zone A comprend un **secteur Ap** inconstructible pour les projets agricoles pour des raisons de préservation des paysages et des enjeux environnementaux.

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

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

### Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

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

##### Dans toute la zone A :

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

Les parcs éoliens sont interdits.

##### Dans toute la zone A sauf le secteur Ap :

- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination de commerce et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-2,
- les activités du secteur secondaire ou tertiaire.

##### Dans le secteur Ap uniquement :

- Toutes les constructions de toutes destinations sont interdites sauf cas visé 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 dans toute la zone A secteur Ap exclu :

- les constructions à destination d'exploitation agricole (dont les logements de fonctions, les équipements agritouristique, les ateliers de transformations fermiers, ...)
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

##### 2. Sont autorisés dans le secteur Ap :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les aménagement légers prévus aux articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'urbanisme

##### 3. Les éléments naturels identifiés au document graphique (vergers, haies, mares, ...) doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- le comblement des mares est proscrit,
- 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.

4. Est admis pour les bâtiments identifiés par le symbole \* dans la zone A, le changement de destination des constructions dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole à destination :

- de commerces et activités de service,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires,
- d'hébergement touristique.

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

#### **Éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23**

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

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

Sans objet en raison de la nature de la zone.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres. Toutefois aux abords du village, cette hauteur est limitée à 9 mètres.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### **2.1.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf à proximité des zones urbaines et/ou urbaniser où un recul minimum égal à la hauteur (H) du bâtiment est à respecter (R=H) avec un minimum de 10 m.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### **2.1.4. Implantations des constructions sur une même unité foncière :**

Sans objet.

### **2.1.5. Emprise au sol des constructions :**

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel 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.

## **Article II-2 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions d'ordre général :**

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher, d'une manière générale le volume des bâtiments devra respecter le principe suivant (Longueur = au moins 2x Hauteur). Des dispositions spécifiques pourront cependant être autorisées dans le cadre d'éléments particuliers (boisseaux de chargement, élévateurs, ...).

Les constructions de style très marqué ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites

Pour tout projet de construction et de réhabilitation, il est fortement conseillé de se reporter aux recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

### **2.2.2. Matériaux et couleurs :**

Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village :

- les bardages bois devront être laissés « naturels »,
- les toitures seront de ton tuile terre cuite (dans les nuances de rouge à brun),
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

Il peut être dérogé aux dispositions de teintes des toitures pour la réalisation de pans de toitures photovoltaïque.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager.

Les murs pleins sont interdits

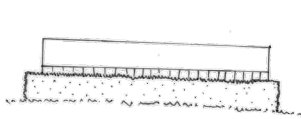
### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

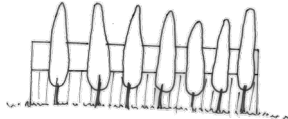
### Article II-3 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les haies d'une seule espèce persistante en accompagnement des bâtiments d'activités sont proscrites.



non



non



oui

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

3. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, 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 végétale perméable.

4. Il convient de se reporter à la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube annexé au règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

### Article II.4 : Stationnement

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

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### Article III-1 : Desserte par les voies publiques et privées

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

### Article III.2 : Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## **2. Assainissement**

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

## **3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

## **4. Autres réseaux**

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent nécessaire.

## ZONE NATURELLE (N)

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

La zone N comprend des secteurs spécifiques, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

- **secteur Nh** : relatif à des espaces occupés par de l'habitat isolé déconnecté de la trame bâtie du village,
- **secteur Nj** : relatif à des espaces de jardins et vergers.

La zone N est concernée par des unités fonctionnelles des **zones humides prioritaires**, indiquées au règlement graphique et identifiées conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents. Il est rappelé que les travaux de drainage, remblai, imperméabilisation de zones humides sont soumis à la loi sur l'eau (déclaration ou autorisation)

**Des éléments naturels sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**, il s'agit d'éléments composants les trames vertes et bleues qu'ils convient de préserver. Cette identification concerne les axes hydrauliques, les mares et des ensembles arborés ou semi ouverts qui sont à préserver et pour lesquels des prescriptions spécifiques s'appliquent.

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

### Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

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

- **Dans toute la zone N** :
  - les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
  - les constructions à destination d'habitation,
  - les commerces et activités de services,
  - les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-2,
  - les activités du secteur secondaire ou tertiaire.
- Les parcs éoliens sont interdits.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

- **Dans le secteur Nh** :
  - les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
  - les constructions à destination d'habitation, sauf cas visés à l'article I-2,
  - les commerces et activités de services,
  - les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-2,
  - les activités du secteur secondaire ou tertiaire.
- **Dans le secteur Nj** :
  - Toutes les constructions sont interdites sauf cas visé à l'article I-2.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)****Dans toute la zone N, tous secteurs exclus :**

- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les aménagement légers prévus aux articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'urbanisme

**Dans toute la zone N, tous secteurs inclus :**

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les autres équipements recevant du public uniquement s'il s'agit d'aires de stationnement ouvertes au public,
- dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

**Dans le secteur Nh :**

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une surface de plancher au sol maximale nouvellement créée de 50 m<sup>2</sup>,
- les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Nj :**

- les constructions, installations à vocation de jardins et de loisirs (abris à bois, abris de jardin, ...) à condition que le nombre de constructions n'excède pas 1 bâtiment par unité foncière.

**Dans toute la zone, tous secteurs inclus :** Les éléments naturels identifiés au document graphique (vergers, haies, mares, ...) doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- le comblement des mares est proscrit ;
- 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.

**Dans toute la zone, tous secteurs inclus au sein des zones humides « avérées » peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte du caractère humide potentiel :**

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par un plan de gestion,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces milieux, sous réserve que ces actions, aménagements ou travaux soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- tous les travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologiques des zones humides,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- la création de plans d'eaux artificiels,
- le drainage, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers,
- le défrichement des landes,
- toute action de nature à imperméabiliser les sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone autres que ceux mentionnées ci-après.

**Dans toute la zone, tous secteurs inclus au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires**, tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

**Article I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la nature de la zone.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article II-1 : Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.1. Hauteur des constructions :

Sans objet pour la zone N.

- **Secteur Nh** : La hauteur des extensions ne pourra dépasser celle de la construction principale, et celle des annexes est limitée à 5 m au point le plus haut. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les toitures plates.
- **Secteur Nj** : La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### 2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Ce recul sera équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $R=H/2$ ) avec un minimum de 3 m.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### 2.1.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en recul. Ce recul sera équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $R=H/2$ ) avec un minimum de 3 m.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### 2.1.4. Implantations des constructions sur une même unité foncière :

Sans objet.

#### 2.1.5. Emprise au sol des constructions :

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide identifié par le PNRFO, tel 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.



**Secteurs Nh :**

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à une surface de plancher au sol maximale nouvellement créée de 50 m<sup>2</sup>,

L'emprise au sol des annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines...) est limitée à une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Nj uniquement :**

L'emprise au sol des annexes et des abris de jardin autorisés est limitée à une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup>.

**Dans la zone N, tous secteurs compris :**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

**Article II-2 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

**2.2.1 Dispositions d'ordre général :**

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher.

Les constructions de style très marqué ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites

Pour tout projet de construction et de réhabilitation, il est fortement conseillé de se reporter aux recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

**2.2.2 Matériaux et couleurs :**

Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

**Zones Nh et Nj**

Les extensions et annexes devront s'inscrire dans une continuité avec les bâtiments préexistants.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager. Elles ne pourront être constituées que de grillages doublés ou non d'éléments végétaux (cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles). De même les clôtures devront être conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article II-3 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe),

2. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide identifiés par le PNRFO, 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 végétale perméable.

### **Article II.4 : Stationnement**

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

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **Article III-1 : Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1. Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

### **Article 3.2 : Desserte par les réseaux :**

#### **Zone N**

Sans Objet.

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

#### **2. Assainissement**

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

### **4. Autres réseaux**

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent nécessaire.

## ANNEXES

### A. DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Destination	Sous-destinations	
« Exploitation agricole et forestière » 151-27§1	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
« Habitation » 151-27§2	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
« Commerce et activité de service » 151-27§3	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services...
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens...
	Hôtel	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Autres hébergement touristique	

<p><b>« équipements d'intérêt collectif et services publics »</b> <b>151-27§4</b></p>	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

<b>« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »</b> <b>151-27§5</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## B. DEFINITIONS


Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en terme 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....
- Les **matériaux biosourcés** sont les matériaux issus de la biomasse d'origine animale ou végétale. Il s'agit notamment du bois, de la paille, de la chènevotte (chanvre), de la ouate de cellulose, du liège, du lin de la laine de mouton, ... On parle parfois aussi de biomatériaux ou d'agro-ressources.
- Le **commerce** : Sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoires de l'Aube. Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

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

## C. LISTE DES VEGETAUX PRECONISES (SOURCE : PNR DE LA FORET D'ORIENT)



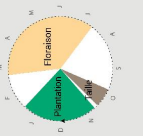
**Parc de la Forêt d'Orient**

### GUIDE DES ESSENCES VÉGÉTALES

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

**TYPE DE SOL**

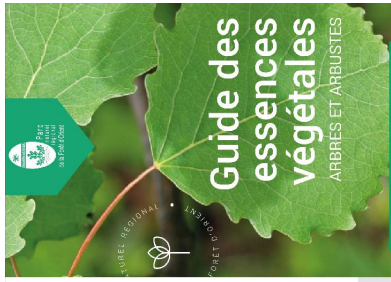
- T Tolérant
- ☉ Calcaire
- ☼ Chaud et très sec
- ☀ Sec
- ☁ Pas trop humide
- ☂ Non inondé ni saturé en eau
- ☔ Humide
- ☕ Très humide
- ☁ Inondé
- ☁ Riche et profond



Floraison

<b>Bouleau verrucosus</b> <i>Betula verrucosa</i> 15-20m	<b>Châtaignier</b> <i>Castanea sativa</i> 20-30m	<b>Cytise</b> <i>Laburnum anagyroides</i> 10-15m	<b>Genévrier commun</b> <i>Juniperus communis</i> 10-15m	<b>Noyer commun</b> <i>Juglans regia</i> 20-30m	<b>Poirier sauvage</b> <i>Pyrus communis</i> 10-15m	<b>Sauze marsault</b> <i>Salix repens</i> 4-10m	<b>Worme obier</b> <i>Ulmus glaberrimus</i> 10-15m
<b>Bagueaudier</b> <i>Colobrya abrotanifera</i> 10-15m	<b>Chêne vert</b> <i>Quercus ilex</i> 10-15m	<b>Comouiller sanguin</b> <i>Cornus sanguinea</i> 10-15m	<b>Genêt à balais</b> <i>Cytisus scopulorum</i> 10-15m	<b>Meisier</b> <i>Malus domestica</i> 10-15m	<b>Peuplier tremble</b> <i>Populus tremula</i> 15-20m	<b>Sauze fragile</b> <i>Salix fragilis</i> 2-5m	<b>Worme mancenoe</b> <i>Ulmus minor</i> 10-15m
<b>Aulne glutineux</b> <i>Alnus glutinosa</i> 10-15m	<b>Châtaignier</b> <i>Castanea sativa</i> 20-30m	<b>Comouiller melle</b> <i>Cornus mas</i> 10-15m	<b>Fusain d'Europe</b> <i>Elaeagnus angustifolia</i> 10-15m	<b>Nerprun purgatif</b> <i>Rhamnus frangula</i> 10-15m	<b>Peuplier noir</b> <i>Populus nigra</i> 10-15m	<b>Sauze caprède</b> <i>Salix caprea</i> 2-5m	<b>Troène commun</b> <i>Ligustrum vulgare</i> 10-15m
<b>Aubépine à deux styles</b> <i>Cnidoscolopium berytense</i> 10-15m	<b>Crocheteur de Sainte Lucie</b> <i>Prunella spinosa</i> 10-15m	<b>Cormier</b> <i>Sorbus domestica</i> 10-15m	<b>Frêne commun</b> <i>Fraxinus excelsior</i> 20-25m	<b>Méflier</b> <i>Ulmus campestris</i> 10-15m	<b>Peuplier grisard</b> <i>Populus canescens</i> 10-15m	<b>Sauze blanc (peur blanc)</b> <i>Salix alba</i> 2-5m	<b>Tilleul à petites feuilles</b> <i>Tilia cordata</i> 10-15m
<b>Aubépine à un style</b> <i>Cnidoscolopium berytense</i> 10-15m	<b>Crocheteur à grappes</b> <i>Prunella spinosa</i> 10-15m	<b>Copraissier</b> <i>Opuntia stricta</i> 10-15m	<b>Erable sycomore</b> <i>Acer pseudoplatanus</i> 20-25m	<b>Meisier/Carissier commun</b> <i>Malus domestica</i> 10-15m	<b>Peuplier blanc</b> <i>Populus alba</i> 10-15m	<b>Sauze à trois épanées</b> <i>Salix tripartita</i> 10-15m	<b>Tilleul à grandes feuilles</b> <i>Tilia platyphyllos</i> 10-15m
<b>Alisier terminal</b> <i>Sorbus torminalis</i> 10-15m	<b>Châtaignier des haies</b> <i>Castanea sativa</i> 20-30m	<b>Chêne sessile</b> <i>Quercus petraea</i> 10-15m	<b>Erable plane</b> <i>Acer platanoides</i> 20-25m	<b>If commun</b> <i>Taxus baccata</i> 10-15m	<b>Orme lisse/diffus</b> <i>Ulmus laevis</i> 10-15m	<b>Prunier myrobolan</b> <i>Prunus cerasifera</i> 10-15m	<b>Sureau noir</b> <i>Sambucus nigra</i> 10-15m
<b>Alisier blanc (Alouche)</b> <i>Sorbus alba</i> 10-15m	<b>Buis</b> <i>Buxus sempervirens</i> 10-15m	<b>Chêne pubescent</b> <i>Quercus pubescens</i> 10-15m	<b>Erable champêtre</b> <i>Acer campestre</i> 10-15m	<b>Houx</b> <i>Ilex aquifolium</i> 10-15m	<b>Orme champêtre</b> <i>Ulmus campestris</i> 10-15m	<b>Prunellier</b> <i>Prunus spinosa</i> 10-15m	<b>Sortier des oiseaux</b> <i>Sorbus aucuparia</i> 10-15m
<b>Alisier d'Europe</b> <i>Sorbus aucuparia</i> 10-15m	<b>Bois de Hollande</b> <i>Salix caprea</i> 2-5m	<b>Chêne pédonculé</b> <i>Quercus robur</i> 10-15m	<b>Erable sycomore</b> <i>Acer pseudoplatanus</i> 20-25m	<b>Hêtre (Fayard)</b> <i>Fagus sylvatica</i> 10-15m	<b>Orme blanc/des montagnes</b> <i>Ulmus glaberrimus</i> 10-15m	<b>Pommier sauvage</b> <i>Malus sylvestris</i> 10-15m	<b>Sauze pourpre</b> <i>Salix purpurea</i> 10-15m





**LA HAIE  
CHAMPÊTRE**

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

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

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

**Les avantages**

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

**CONSEILS DE PLANTATIONS**

Les plants doivent être espacés de :  
- 50 cm pour obtenir une haie très dense (à privilégier pour une haie taillée) ;  
- 60 cm pour obtenir une haie dense (à privilégier pour une haie taillée ou haie vive) ;

Le grillage disparaît dans la haie  
Le grillage peut être laissé en place deux alignements.  
Le grillage disparaît dans la haie  
Le grillage peut être laissé en place deux alignements.

Le sol doit être parfaitement déterrée au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

**PAILLAGE**

**Pourquoi pailler ?**  
- Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).

**Comment procéder ?**  
- Un sol nettoyé et travaillé au préalable : Le sol doit être parfaitement déterrée au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

**Comment procéder ?**  
- Un emplacement définitif : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou adhésif légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.

**Comment procéder ?**  
- Choisir la provenance : Préférer un paillage de provenance peu éloignée qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, pailler les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.

**Comment procéder ?**  
- Choisir la bonne épaisseur : Pour être efficace, le paillage doit être étalé sur une épaisseur d'au moins 10 cm. Cette épaisseur peut varier légèrement selon le type de paillage choisi.

**CONSEILS D'AMÉNAGEMENT ET D'ENTRETIEN**

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

La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le soutien est de reculer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

**Nous contacter**  
Parc naturel régional de la Forêt d'Orléans  
Maison du Parc 10220 Phleury  
Aube en Champagne (France)  
t +33 (0)3 25 48 38 88  
info@prfo.org / www.parc-forêt-orient.fr  
Hébergement : 03 25 48 38 88

© Parc naturel régional de la Forêt d'Orléans  
Aube en Champagne - Parc naturel régional de la Forêt d'Orléans

**PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES**

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

<b>Etiolée à feuilles étroites</b> <i>Elaeagnus angustifolia</i>	<b>Ambrosia à feuilles d'armoise</b> <i>Ambrosia artemisiifolia</i>	<b>Symphoricarpe blancs</b> <i>Symphoricarpos albus</i>
<b>Renouée du Japon</b> <i>Rhynchospora japonica</i>	<b>Mahonia faux-houx</b> <i>Maehonia aquifolium</i>	<b>Mousse sans nom français</b> <i>Campylopus abbreviatus</i>
<b>Renouée du Japon</b> <i>Rhynchospora japonica</i>	<b>Buddleia du père</b> <i>Buddleia davidii</i>	<b>Rosa d'ancienne Angleterre</b> <i>Rosa rugosa</i>
<b>Renouée du Japon</b> <i>Rhynchospora japonica</i>	<b>Sureau hérissé</b> <i>Sambucus racemosa</i>	<b>Aster de Nouvelle-Angleterre</b> <i>Aster multiflorus</i>
<b>Renouée du Japon</b> <i>Rhynchospora japonica</i>	<b>Geste à larges feuilles</b> <i>Larrea tridentata</i>	<b>Aster des jardins / Aster de Virginie</b> <i>Aster multiflorus</i>
<b>Renouée du Japon</b> <i>Rhynchospora japonica</i>	<b>Aster à feuille de saule</b> <i>Symphoricarpos angustifolia</i>	<b>Aster des jardins / Aster de Virginie</b> <i>Aster multiflorus</i>
<b>Renouée du Japon</b> <i>Rhynchospora japonica</i>	<b>Etiolée du Canada</b> <i>Elaeagnus angustifolia</i>	<b>Aster des jardins / Aster de Virginie</b> <i>Aster multiflorus</i>
<b>Renouée du Japon</b> <i>Rhynchospora japonica</i>	<b>Alibambou</b> <i>Bambusa multiplex</i>	<b>Aster des jardins / Aster de Virginie</b> <i>Aster multiflorus</i>
<b>Renouée du Japon</b> <i>Rhynchospora japonica</i>	<b>Alibambou</b> <i>Bambusa multiplex</i>	<b>Aster des jardins / Aster de Virginie</b> <i>Aster multiflorus</i>
<b>Renouée du Japon</b> <i>Rhynchospora japonica</i>	<b>Alibambou</b> <i>Bambusa multiplex</i>	<b>Aster des jardins / Aster de Virginie</b> <i>Aster multiflorus</i>

**Nous contacter**  
Parc naturel régional de la Forêt d'Orléans  
Maison du Parc 10220 Phleury  
Aube en Champagne (France)  
t +33 (0)3 25 48 38 88  
info@prfo.org / www.parc-forêt-orient.fr  
Hébergement : 03 25 48 38 88

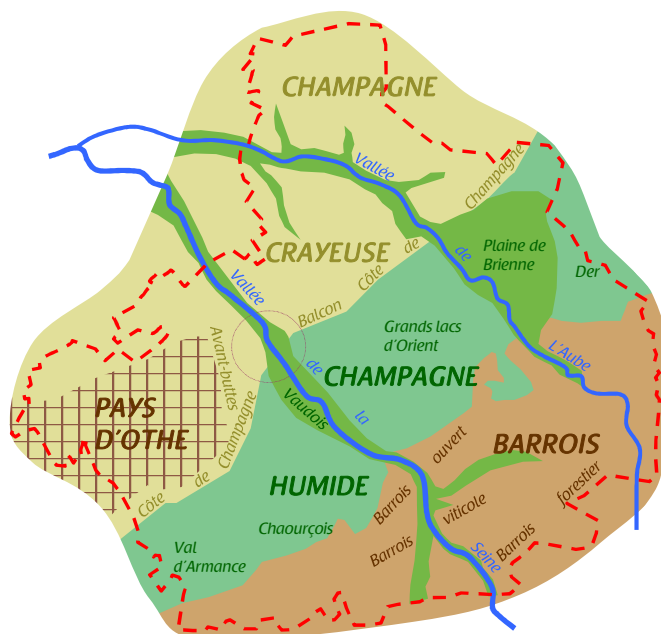
© Parc naturel régional de la Forêt d'Orléans  
Aube en Champagne - Parc naturel régional de la Forêt d'Orléans

**D. FICHE OUTILS DU SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE « L'INTEGRATION DES BATIS AGRICOLES ET VITICOLES DANS LE PAYSAGE »**

## L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage

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

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



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

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

## Choisir un site et orienter un bâtiment

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



A éviter



A privilégier



A privilégier

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

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



*Une orientation adaptée permet un toit photovoltaïque*

La mise en place d'une **toiture photovoltaïque** permet de rentabiliser un projet de construction si le bâtiment est idéalement orienté. Surtout si le besoin énergétique est important.

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

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

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



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



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

Palette des couleurs des territoires



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

### Contexte :

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

### Principe à retenir

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

Exemples de couleurs bien intégrées (liste non exhaustive) :

Toits:	RAL 8004	RAL 8012	RAL 8024	RAL 8011	RAL 8025	RAL 8014
Murs:	RAL 7044	RAL 1002	RAL 7032	RAL 1019	RAL 7006	RAL 7022
					RAL 6003	
					Contexte forestier, devant un bois	

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

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

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

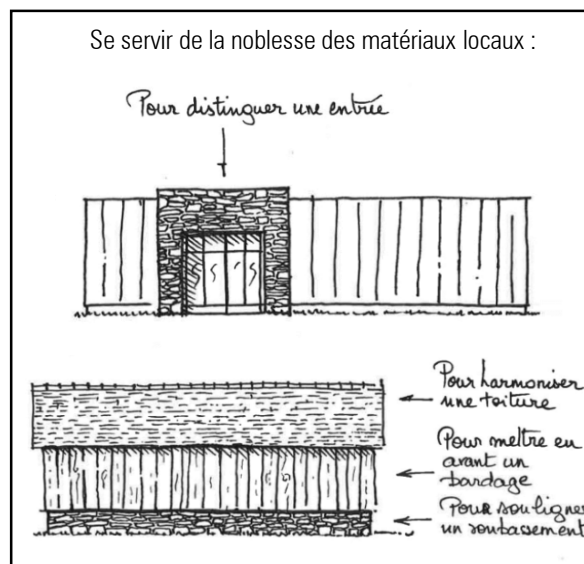


Le bâti viticole revêt un caractère particulier, surtout lorsqu'il est ouvert au public. C'est un facteur de communication associé à un produit de luxe. **Il doit révéler un terroir et ne pas faire appel à des modèles architecturaux extérieurs ou trop pompeux (colonnades, tourelles...).** Préférer l'élégance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

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



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



**Principe à retenir**

Des matériaux de qualité auront une meilleure intégration dans le temps.

## Accompagner le bâti agricole par le végétal

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

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



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



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

### Principe à retenir

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

Quelques essences locales ou assimilables :

Arbres isolés, par 3 ou en alignements



Chêne Frêne Tilleul Marronnier

Haie champêtre haute et bosquets



Bouleau Erable champêtre Charme Merisier et fruitiers

Haie champêtre basse



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

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

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

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

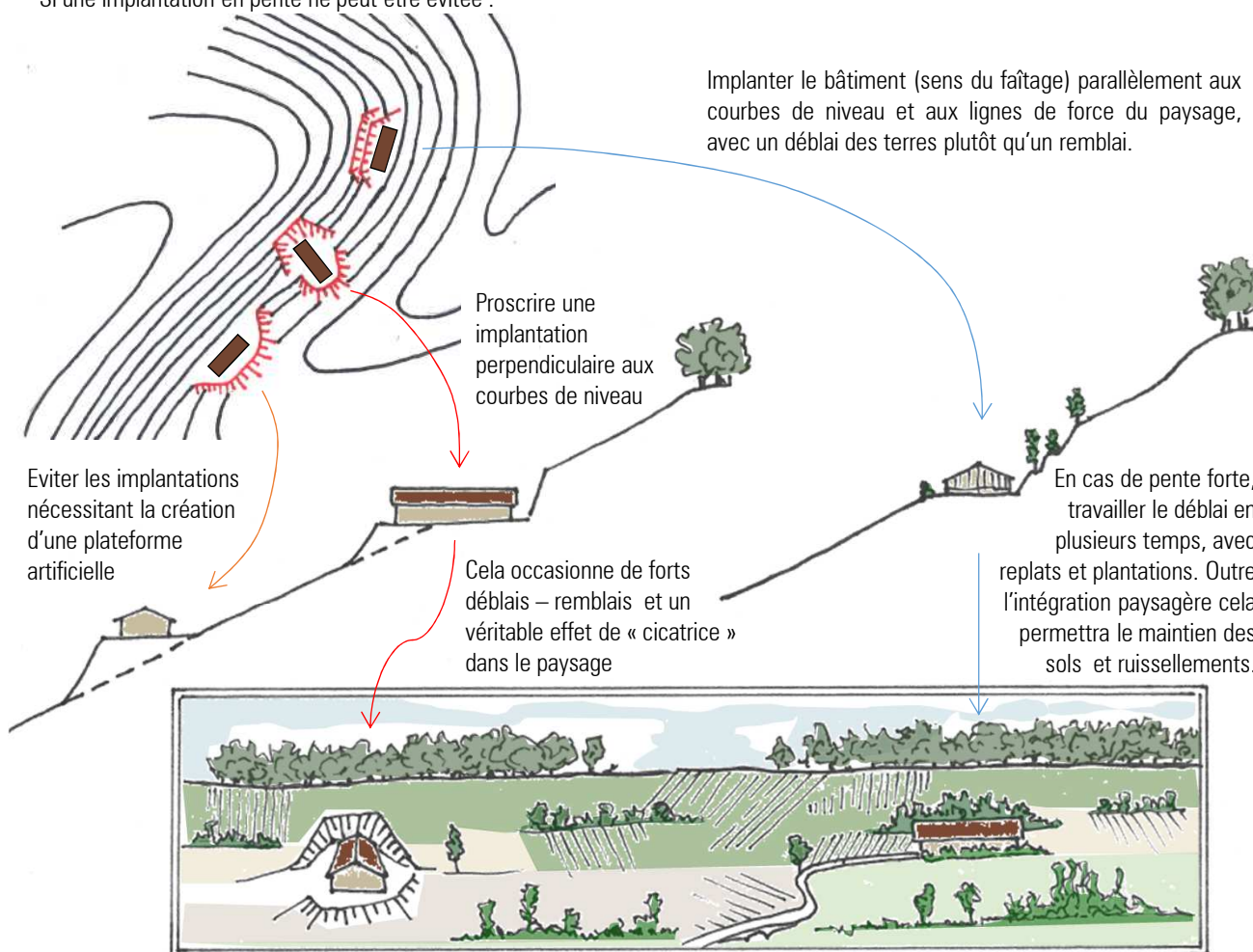
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée**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

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



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

Si une implantation en pente ne peut être évitée :



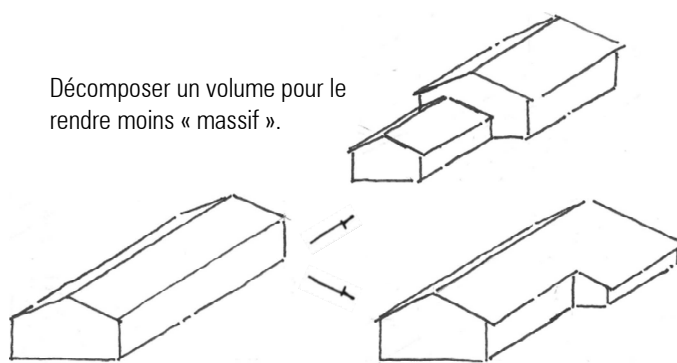


## Les dimensions idéales pour un bâtiment bien intégré

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

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

**Exemple extérieur (Saône et Loire) :** Le bâtiment est décomposé (scindé en trois parties) pour diminuer l'impression de volume.



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



A éviter



A privilégier

### Contexte :

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

### Principe à retenir

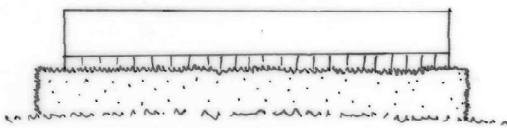
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul.

## Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

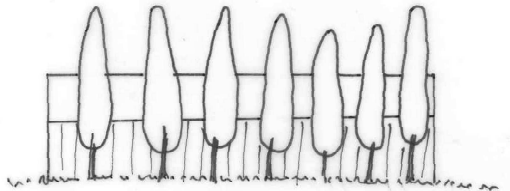
### Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



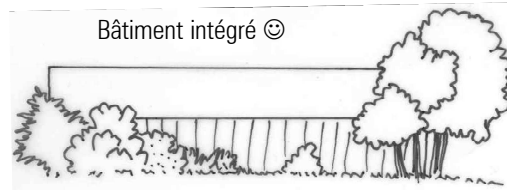
Bâtiment signalé ☹



### Vraie bonne pratique :

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

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺



*Dessin : CAUE Rhône*

### Fausse bonne idée :

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



### Vraie bonne pratique :

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



*Photo : CAUE, Jura*



*Photo : chambre d'agriculture 41*

Rédaction, photographies: Pierre de Laage, Guillaume Patris  
Illustrations: Guillaume Patris