

## **CHAPITRE 2 - ZONE 1AUB**

**La zone 1AUB** est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation principale d'habitat mais elle peut également accueillir des activités économiques.

Elle devra être aménagée par une ou plusieurs opérations d'ensemble selon les projections réalisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour l'aménagement il conviendra donc de se référer aux OAP correspondants aux zones de projet.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

La zone 1AUB correspond plus particulièrement aux espaces à urbaniser situés dans l'emprise ou en frange immédiate de l'unité naturelle de la vallée des Viennes.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

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

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

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

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

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

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce et d'activités de service,
- de commerce de gros,
- hôtel,
- de cinéma,
- d'industrie, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

2. Les constructions à usage d'habitation ou d'activité en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.

3. Les sous-sols sont interdits.

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

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sans création de risques (sécurité, manque de stationnement, ...).
- Pour les autres activités de commerce, service, industrie :
  - o les changements de destination et les constructions et installations à destination de d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - o les activités ne doivent pas créer de risques, ni de nuisance (sécurité, manque de stationnement, conflit de flux de véhicules...).
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Dans les espaces jardin identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
  - sont uniquement autorisés les annexes telles que abris de jardins, carports, piscines, etc.
  - les plantations existantes doivent être maintenues en l'état ou être améliorées,
  - si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalent sur l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes.

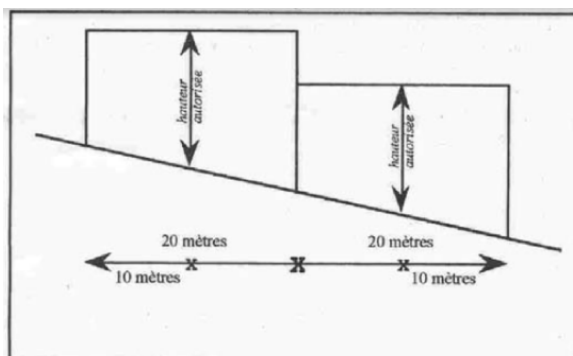
La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun dédié aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux roues.

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

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

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

- La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du sol naturel
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 30 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- La hauteur maximale des statues, monuments et œuvres d'art, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 2,50 mètres.
- La hauteur des annexes (abris, remises, garages, etc...) ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut à partir du sol naturel.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - o aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
  - o aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - o aux travaux de réfection réalisés sur des monuments existants dont la hauteur dépasse la limite fixée.

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

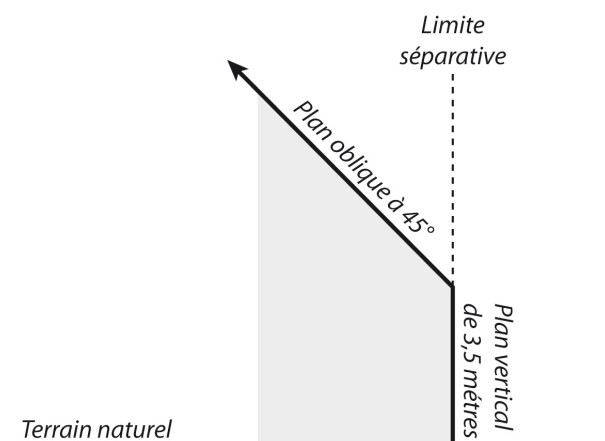
Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions annexes (telles que garages, remises, abris, ...) doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc...) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

#### Implantation des constructions

- L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative au maximum, sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).



- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur au faîtage de la construction ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

- Les locaux accessoires et les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol sont inférieures à 10m<sup>2</sup> sont autorisés sur deux limites séparatives maximum

#### Implantation des extensions des constructions

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-avant, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

#### Autres implantations :

- Les piscines couvertes ou non doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives margelle incluse.

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

- Les constructions principales à usage d'habitation devront être espacées d'au moins 4 mètres.

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités.
- En cas de terrain en zone humide par diagnostic, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - aux aménagements d'une construction existante,
  - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### Dispositions générales :

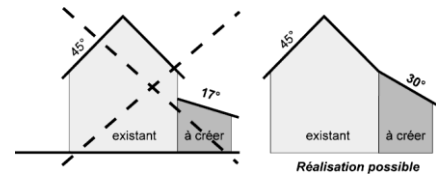
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ...).
- Les sous-sols sont interdits.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel sauf en zone à dominante humide (tels qu'elles sont représentées sur le règlement graphique).

#### **Aspect des matériaux et couleurs**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs devront respecter la palette suivante : terre cuite, sable et calcaire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les tons, gris noirs en façade sont interdits
- Les imitations de matériaux dessinés, peints ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

## Toitures

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local (une pente comprise entre 35° et 45°).
- La toiture des extensions peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.  
En outre dans le cas d'une construction à un rez-de-chaussée plus combles, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant (cf. schéma ci-contre).
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles ne s'opposent pas à l'environnement.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ; rouge vieilli à brun ou terre cuite.
- Dans le cas d'une piscine couverte, la couverture transparente sera également admise.



## Clôtures

- En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être :
  - Les clôtures doivent être constituées de grilles de grillage ou barreaudage, reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
  - Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
  - La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 1,80 mètre.
  - Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
  - Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection ou la continuité d'une clôture pleine existante sur une même propriété.
  - Le long de la RD661, la hauteur de clôture est calculée à partir du niveau du fil d'eau de la voie.
- Sur les limites séparatives :
  - Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2 mètres.
- Dans tous les cas :
  - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
  - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
  - Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
  - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
  - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).

Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

## Dispositions diverses et clauses particulières :

- les ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique. Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

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

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

- 20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.
- 30 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup>
- 20% du terrain d'assiette d'une construction ou d'un lot doit rester perméable et végétalisé.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

### II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

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

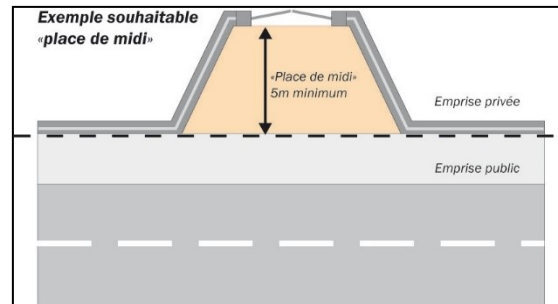
### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

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

##### Accès

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la route départementale 610 et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire principalement sur la rue adjacente.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation (cf. schéma ci-contre).



Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.

### Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres. Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, l'emprise des voies en impasse peut être réduite à 8 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

#### Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

#### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.