

Commune de

# LES NOËS-PRES-TROYES

Modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme



Doc 3 – Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 16/12/2024  
approuvant les dispositions de la modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme

Fait à les Noës-près-Troyes,  
Le Maire,



APPROUVÉ LE : 09/12/2013  
MODIFIÉ LE : 16/12/2024

Dossier 23051017  
16/12/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Espace Sainte-Croix  
6 Place Sainte-Croix  
51 000 Châlons-en-  
Champagne  
03.26.44.05.01

Commune de

# Les Noës-près-Troyes

Modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme

Doc 3 – Règlement



## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL .....	79
ANNEXE "DEFINITIONS" .....	83
ANNEXE "NORMES DE STATIONNEMENT" .....	89

## TITRE I

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune des NOES-PRES-TROYES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune :

- 2.1- Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique figurant au document n°4 et reportées sur le plan n°2.
- 2.2- Les articles relevant d'autres législations :
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)
  - conformément à l'article R1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution
  - les périmètres de développement prioritaire (loi économie d'énergie)
  - les périmètres d'action forestière (Code Rural)
  - les périmètres miniers (Code Minier)
  - les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (Code Minier)
  - tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214.6 de ce code.
  - Les propriétaires riverains des cours d'eau ont des obligations d'entretien a minima jusqu'au milieu du lit de la rivière en vertu des articles L215-2 du code de l'environnement.  
Par ailleurs, ces propriétaires peuvent être contraints lors de travaux d'entretien par des servitudes pour le passage d'engins et d'agents chargés de la surveillance de la rivière au titre des articles L215-14 – L215-18 du code de l'environnement. Ces servitudes peuvent atteindre une largeur de 6 mètres.
- 2.3 Les constructions d'habitations exposées au bruit des infrastructures de transports terrestres, telles qu'elles sont représentées sur le plan n°5, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- . UA
- . UB
- . UC
- . UD
- . UL

- 2- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- . NL

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

"Les règles et servitudes définies dans un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

Seules des adaptations mineures aux règles définies aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées.

Ces adaptations mineures seront instruites conformément à la réglementation en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

### **ARTICLE 5 - DEFINITION DE CERTAINS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT**

Certains termes ou certaines expressions employés par le présent règlement sont définis en annexe de celui-ci.

## **ARTICLE 6 - RAPPELS**

*Les articles du code de l'urbanisme auxquels les rappels ci-dessous font référence figurent dans la partie « annexe : code de l'urbanisme » du présent règlement.*

### **6-1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RECONSTRUCTIONS ET RESTAURATIONS**

#### **✓ Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre**

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

#### **✓ Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

## ARTICLE 7 – SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

**COMMERCE AU SENS DU SCOT :** Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube comporte, dans le cadre de son DOO (document d'orientation et d'objectifs) et de son DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) une définition du « commerce ». C'est aux activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC du SCoT que se réfère le présent règlement à travers les termes « Commerce au sens du SCoT » :

### 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

Commerce de détail<sup>1</sup>

Commerce de gros<sup>2</sup> si activité significative de commerce de détail

Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production

Cinéma

#### Activités non concernées

Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services<sup>3</sup>

Activité artisanale avec showroom<sup>4</sup>

Restauration, débit de boisson

Commerce de gros<sup>2</sup> sans activité significative de commerce de détail

Activité de service avec accueil de clientèle<sup>5</sup>

Hébergement hôtelier et touristique

Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...

Pharmacies

Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)

2 Vente entre professionnels

3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure....

4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher

5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)

**12 ARTICLES POUR CHAQUE ZONE**

**SECTION 1**

1	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS
2	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

**SECTION 2**

3	ACCES ET VOIRIES
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**SECTION 3**

14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
----	-----------------------------------

## ARTICLE 8 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

### 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

	Élément architectural à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâtiment, petit patrimoine...)
	Élément architectural à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (maison de ville, cité jardin...)

Les constructions identifiées doivent être préservées. Elles sont soumises à permis de démolir.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne devront respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

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

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite et après autorisation. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Élément paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cœur d'îlot, fond de jardin, parc, espace vert et parc collectif ...)

Les éléments paysagers (cœur d'îlot, fond de jardin, parc, espace vert et parc collectif) identifiés au document graphique seront protégés. Ainsi, il ne sera autorisée aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

- Voie d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible ;
- Les piscines découvertes ;
- Les annexes (abri de jardin, garage) dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- L'aménagement de stationnement léger (Evergreen...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (toitures végétalisées, jardins...) ;
- Les aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits) ;
- Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas une emprise de 20 m<sup>2</sup> au sol ;
- Le mobilier urbain.

Les alignements d'arbres ou de haies doivent être conservés. Il est toutefois possible de réaliser des passages ou des accès au travers, si tant est que leur multiplication ne remette pas en cause la conservation de la haie et n'induisse aucune suppression d'arbre d'alignement.

Les arbres identifiés doivent être préservés. Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique. Ils doivent être remplacés par des essences adaptées au changement climatique, sur la même unité foncière.

Les éléments paysagers (jardins, vergers, potagers) inscrits dans l'OAP thématique « Préservation des corps de ferme champenois » sont également soumis aux règles des éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme comme décrites ci-dessus.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

La zone UA est une zone urbaine dense de centralité, à dominante d'habitat, pouvant comporter des activités commerciales, des services, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans la partie de zone identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique, tout travaux portant atteinte à la préservation des espaces verts.
- Les hôtels.
- Les établissements commerciaux, n'entrant pas dans la définition du SCoT, de plus de 300 mètres carrés de surface de vente.
- Les établissements commerciaux au sens du SCoT (*voir dispositions générales – article 7*).
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.
- Les silos de stockage liés à une exploitation agricole.
- Les silos à vocation commerciale.

- Les dancings et boites de nuit.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les parcs d'attractions.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les étangs.
- Le stationnement des caravanes.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un espace destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cet espace devra être facilement accessible depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci. Il devra être dimensionné d'1 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Cet espace devra disposer d'une largeur minimum de 1,60 m. Il doit être modulé selon les dimensions des containers afin de permettre leur utilisation. Dans tous les cas, l'accès et l'ouverture des couvercles des containers doivent être aisés pour les utilisateurs.
- La réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition de prévoir un espace destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cet espace devra être facilement accessible depuis le

domaine public sans empiéter sur celui-ci. Il devra être prévu 1 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Cet espace devra disposer d'une largeur minimum de 1,60 m. Il doit être modulé selon les dimensions des containers afin de permettre leur utilisation. Dans tous les cas, l'accès et l'ouverture des couvercles des containers doivent être aisés pour les utilisateurs.

- L'extension des commerces au sens du SCOT (*voir dispositions générales – article 7*) est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCOT.
- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 mètres carrés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation collective doit être en tout point au moins égal à 6 mètres.
- Dans le cas d'un accès sous porche, l'accès doit être d'au moins 6 mètres de large pour permettre l'entrée et la sortie simultanées et sécurisées (signalement visuel par exemple) de la propriété.
- Il ne pourra être aménagé plus d'un seul accès par unité foncière et sur une même voie, sauf dispositions contraires prévues aux OAP.
- L'emplacement des accès doit tenir compte et éviter les ouvrages et installations d'intérêt collectif (par exemple, poteau électrique, arrêt de bus, etc.) présents sur le domaine public.
- 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.

- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 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 8,00 mètres. Dans ce cadre, la largeur des trottoirs doit respecter la législation et la réglementation en vigueur (largeur minimum pour les personnes à mobilité réduite, ...).
- 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 ramassage des ordures ménagères et aux véhicules de secours de tourner.
- 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.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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.

### ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de Troyes Champagne Métropole.

#### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention spéciale de déversement entre Troyes Champagne Métropole, le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.
- 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

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre 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.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

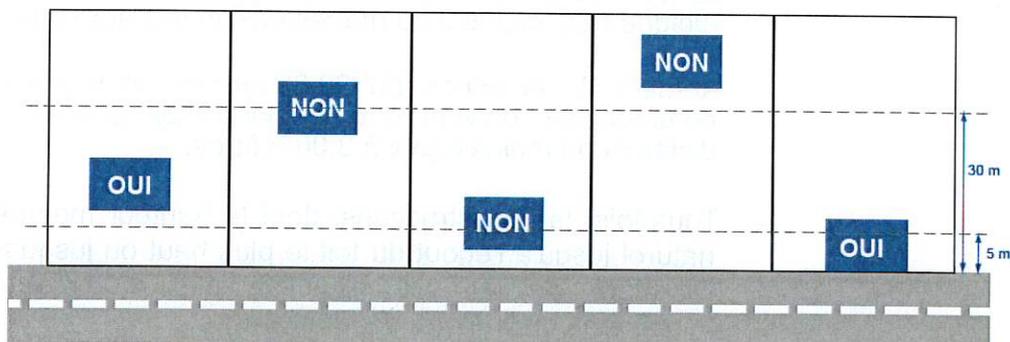
- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, deux fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

### 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.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement.



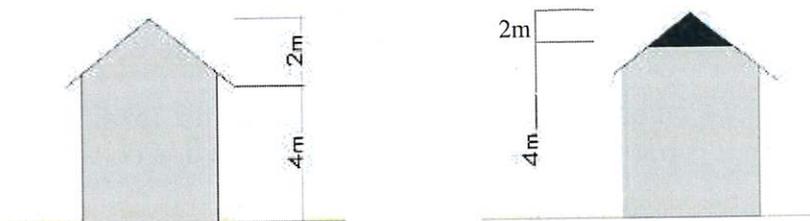
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie.
- Les garages doivent être implantés soit au même niveau que la construction principale, soit à l'arrière de celle-ci.
- Les autres constructions annexes (exemples : abris de jardin, ...) doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.
- 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.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A l'intérieur d'une bande de 20,00 mètres maximum de profondeur à partir de la limite de la voie, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant à la voie.
- Le côté de la construction non implanté en limite séparative doit être éloigné d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Au-delà de la bande de 20,00 mètres de profondeur précitée, les constructions doivent être éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3,00 mètres.
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.

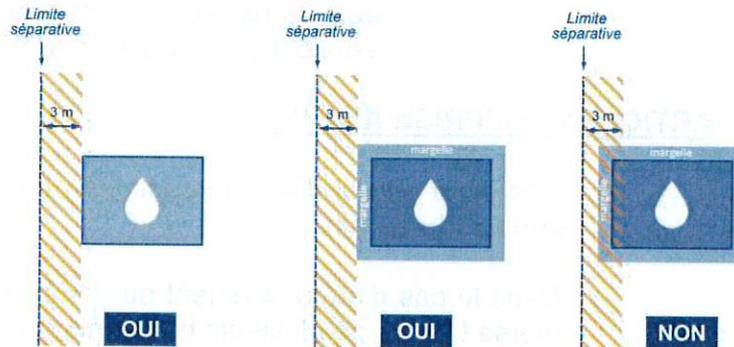
Exemple :



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges des cours d'eau busés ou à l'air libre.

- Les bassins des piscines (margelle comprise) doivent être implantés à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

#### PISCINE



- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif doit être au moins de 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

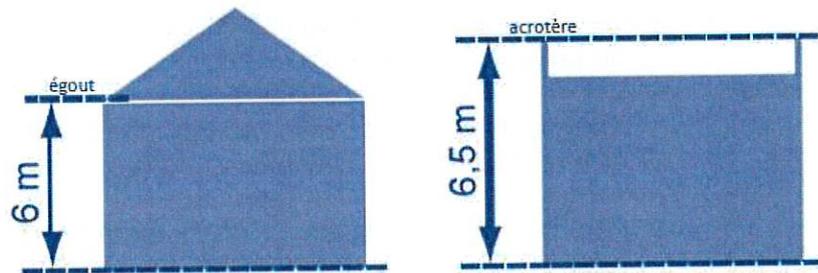
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions principales n'excèdent pas 6 mètres à l'égout du toit et 6,5 mètres à l'acrotère en cas de toit terrasse.



- Les annexes n'excèdent pas 3,5 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère en cas de toit terrasse.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . 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.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être d'au minimum 35°.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées. Dans ce cas la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante ou être plate (toiture terrasse).
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- En cas d'extension de type véranda ou d'annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol venant s'appuyer contre une construction ou mur existant, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante ou être plate (toiture terrasse).
- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).
- Les installations techniques liées à la construction (éoliennes domestiques, climatiseurs, pompes à chaleur, ...) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction. Elles doivent être placées en des lieux où elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

- Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pentes, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement.
- Les ventouses en surplomb sont interdites sur la voie publique.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au niveau de la chaussée (fil d'eau du trottoir).

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : . 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. Les couvertures des toitures à pentes seront de ton terre cuite. Cette règle ne s'applique pas aux réfections, extensions et annexes des constructions couvertes d'un matériau d'une autre teinte ; aux toitures ou parties de toitures vitrées ; aux éléments techniques ou toits végétalisés.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ou similaire, ...).

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les bardages métalliques de type tôle ou bac-acier sont interdits sur toutes les constructions à l'exception des abris de jardin.
- Les ouvrages techniques (transformateurs, compteurs électriques, etc.) doivent être intégrés dans la composition de la façade (si implantation à l'alignement) ou de la clôture. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être dissimulés et ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées de grillages, grilles, d'éléments en bois, en plastique, en métal ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives.

Les murs pleins sont autorisés lorsqu'ils constituent la réfection d'un mur patrimonial existant sur une même propriété.

Dans les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés par quelques percements.

Seule une partie de mur plein destinée à encastrer les boîtiers techniques et les boîtes aux lettres est autorisé. Sa dimension ne doit pas excéder 110 x 45 cm.

Les brises-vues (tels que bambous, canisses, toile épaisse, bâches plastiques, tôles) sont interdits.



Bambou

Canisse

Bâche plastique

Film occultant

- . La hauteur totale des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

- Sur les limites séparatives :
  - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.
  - . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.
  
- Dans tous les cas :
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
  - . Les 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.).
  - . 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 portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet
  
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexe « normes de stationnement » du règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 25% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés d'essences champêtres locales.
- Toute construction à usage d'habitat collectif doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts composés d'essences champêtres locales, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain.
- En cas de réalisation de voie nouvelle dans le cadre d'une opération d'aménagement, des aménagements végétalisés doivent être réalisés en appui de la voirie. La surface de ces aménagements doit correspondre à au moins 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- 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.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect des principes du développement durable.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales à feuilles persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

La zone UB est destinée principalement à l'habitat collectif en ordre discontinu. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les hôtels.
- Les surfaces commerciales, n'entrant pas dans la définition du SCoT, de plus de 1000,00 mètres carrés de surface de vente.
- Les établissements commerciaux au sens du SCoT (*voir dispositions générales – article 7*).
- Les constructions agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.

- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les étangs.
- Les carrières et gravières.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Le stationnement de caravanes.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un espace destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cet espace devra être facilement accessible depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci. Il devra être dimensionné d'1 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Cet espace devra disposer d'une largeur minimum de 1,60 m. Il doit être modulé selon les dimensions des containers afin de permettre leur utilisation. Dans tous les cas, l'accès et l'ouverture des couvercles des containers doivent être aisés pour les utilisateurs.
- La réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition de prévoir un espace destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cet espace devra être facilement accessible depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci. Il devra être prévu 1 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Cet espace devra disposer d'une largeur minimum de 1,60 m. Il doit être modulé selon les dimensions des containers afin de permettre leur utilisation. Dans tous les cas, l'accès et l'ouverture des couvercles des containers doivent être aisés pour les utilisateurs.
- L'extension des commerces au sens du SCOT (*voir dispositions générales – article 7*) est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCOT.
- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 mètres carrés.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation collective doit être en tout point au moins égal à 6 mètres.
- Dans le cas d'un accès sous porche, l'accès doit être d'au moins 6 mètres de large pour permettre l'entrée et la sortie simultanées et sécurisées (signallement visuel par exemple) de la propriété.
- Il ne pourra être aménagé plus d'un seul accès par unité foncière et sur une même voie, sauf dispositions contraires prévues aux OAP.
- L'emplacement des accès doit tenir compte et éviter les ouvrages et installations d'intérêt collectif (par exemple, poteau électrique, arrêt de bus, etc.) présents sur le domaine public.
- 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.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10,00 mètres d'emprise au minimum. Dans ce cadre, la largeur des trottoirs doit respecter la législation et la réglementation en vigueur (largeur minimum pour les personnes à mobilité réduite, ...).
- 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 ramassage des ordures ménagères et aux véhicules de secours de tourner.
- 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.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 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.

## ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de Troyes Champagne Métropole.

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention spéciale de déversement entre Troyes Champagne Métropole, le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.
- 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

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre 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.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

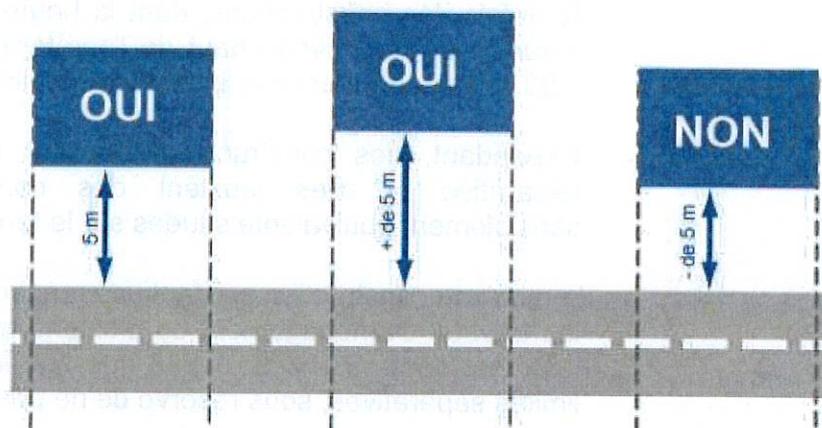
- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, deux fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

### 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.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions principales doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.

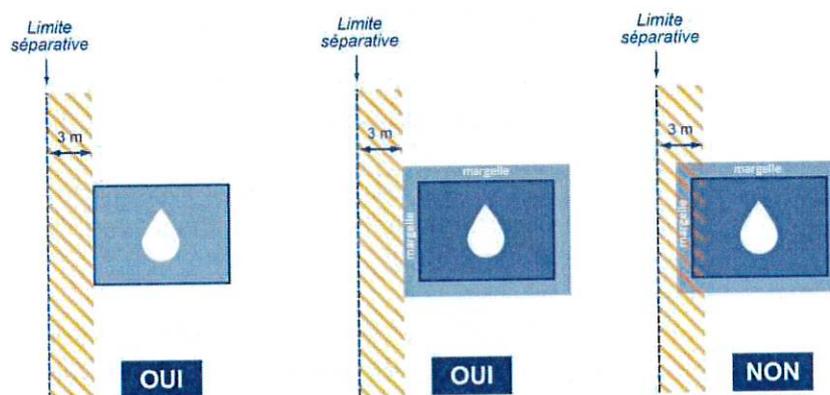


- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les garages doivent être implantés soit au même niveau que la construction principale, soit à l'arrière de celle-ci.
- Les autres constructions annexes (exemples : abris de jardin, ...) doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.
- 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.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (niveau haut de l'acrotère de terrasse), sans être inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Cependant, des constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles jouxtent des constructions de dimension sensiblement équivalente situées sur le terrain voisin.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges des cours d'eau busés ou à l'air libre.
- Les bassins des piscines (margelle comprise) doivent être implantés à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

### PISCINE



- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du trottoir jusqu'au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas dépasser 16,00 mètres.
- La hauteur des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . 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.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après:

### ◆ Forme :

- Les toitures des constructions doivent être des toitures terrasses.
- Les toitures terrasses doivent comporter un acrotère.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les installations techniques liées à la construction (éoliennes domestiques, climatiseurs, pompes à chaleur, ...) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction. Elles doivent être placées en des lieux où elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pentes, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement.
- Les ventouses en surplomb sont interdites sur la voie publique.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au niveau de la chaussée (fil d'eau du trottoir).

### ◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les bardages métalliques de type tôle ou bac-acier sont interdits sur toutes les constructions à l'exception des abris de jardin.
- Les ouvrages techniques (transformateurs, compteurs électriques, etc.) doivent être intégrés dans la composition de la façade (si implantation à l'alignement) ou de la clôture. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être dissimulés et ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées de grillages rigides ou de grilles, reposant sur un mur bahut de ton pierre d'une hauteur de 0,25 mètre, éventuellement doublées de haies vives.
- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette hauteur est ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.
- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, tôles) sont interdits.



Bambou

Canisse

Bâche plastique

Film occultant

- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- . 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 portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexe « normes de stationnement » du règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 25% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés d'essences champêtres locales.
- Toute construction à usage d'habitat collectif doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts composés d'essences champêtres locales, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain.
- En cas de réalisation de voie nouvelle dans le cadre d'une opération d'aménagement, des aménagements végétalisés doivent être réalisés en appui de la voirie. La surface de ces aménagements doit correspondre à au moins 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- 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.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect des principes du développement durable.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales à feuilles persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

La zone UC est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les hôtels.
- Les établissements commerciaux, n'entrant pas dans la définition du SCoT, de plus de 300 mètres carrés de surface de vente.
- Les établissements commerciaux au sens du SCoT (*voir dispositions générales – article 7*).
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.
- Les silos de stockage liés à une exploitation agricole.
- Les silos à vocation commerciale.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les parcs d'attractions.

- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les étangs.
- Le stationnement des caravanes.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un espace destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cet espace devra être facilement accessible depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci. Il devra être dimensionné d'1 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Cet espace devra disposer d'une largeur minimum de 1,60 m. Il doit être modulé selon les dimensions des containers afin de permettre leur utilisation. Dans tous les cas, l'accès et l'ouverture des couvercles des containers doivent être aisés pour les utilisateurs.
- La réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition de prévoir un espace destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cet espace devra être facilement accessible depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci. Il devra être prévu 1 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Cet espace devra disposer d'une largeur minimum de 1,60 m. Il doit être modulé selon les dimensions des containers afin de permettre leur utilisation. Dans tous les cas, l'accès et l'ouverture des couvercles des containers doivent être aisés pour les utilisateurs.

- L'extension des commerces au sens du SCOT (*voir dispositions générales – article 7*) est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCOT.
- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 mètres carrés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation collective doit être en tout point au moins égal à 6 mètres.
- Dans le cas d'un accès sous porche, l'accès doit être d'au moins 6 mètres de large pour permettre l'entrée et la sortie simultanées et sécurisées (signallement visuel par exemple) de la propriété.
- Il ne pourra être aménagé plus d'un seul accès par unité foncière et sur une même voie, sauf dispositions contraires prévues aux OAP.
- L'emplacement des accès doit tenir compte et éviter les ouvrages et installations d'intérêt collectif (par exemple, poteau électrique, arrêt de bus, etc.) présents sur le domaine public.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur l'allée des Vergers.
- 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.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 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 8,00 mètres. Dans ce cadre, la largeur des trottoirs doit respecter la législation et la réglementation en vigueur (largeur minimum pour les personnes à mobilité réduite, ...).
- 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 ramassage des ordures ménagères et aux véhicules de secours de tourner.
- 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.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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.

### ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de Troyes Champagne Métropole.

#### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention spéciale de déversement entre Troyes Champagne Métropole, le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.
- 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

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre 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.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

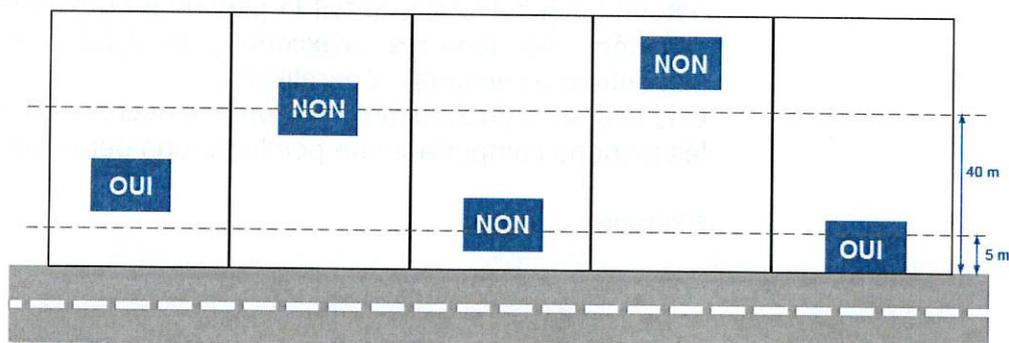
- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, deux fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

### 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.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit dans une bande comprise entre 5 et 40 mètres par rapport à l'alignement.

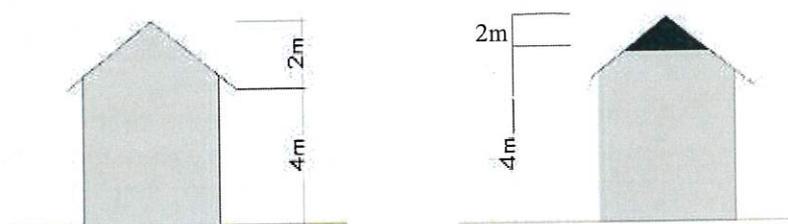


- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les garages doivent être implantés soit au même niveau que la construction principale, soit à l'arrière de celle-ci.
- Les autres constructions annexes (exemples : abris de jardin, ...) doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.
- 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.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).  
Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.

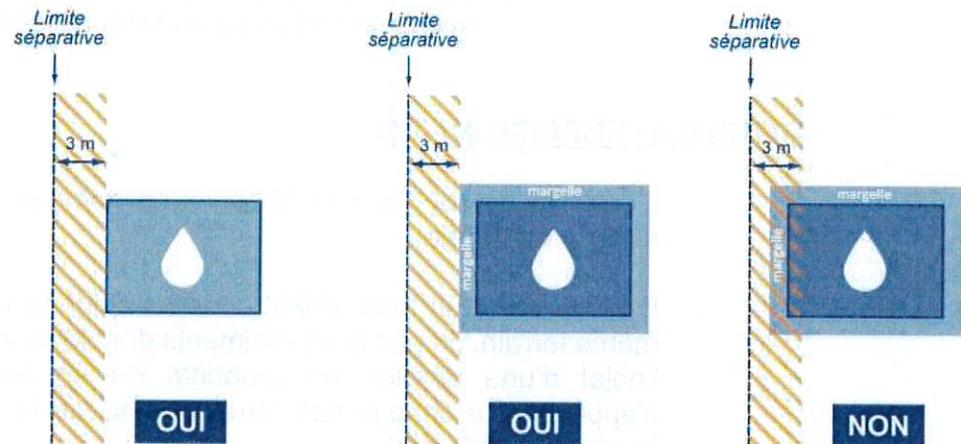
Exemple :



- Cependant, des constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles jouxtent des constructions de dimension sensiblement équivalente situées sur le terrain voisin.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges des cours d'eau busés ou à l'air libre.

- Les bassins des piscines (margelle comprise) doivent être implantés à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

### PISCINE



- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif doit être au moins de 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

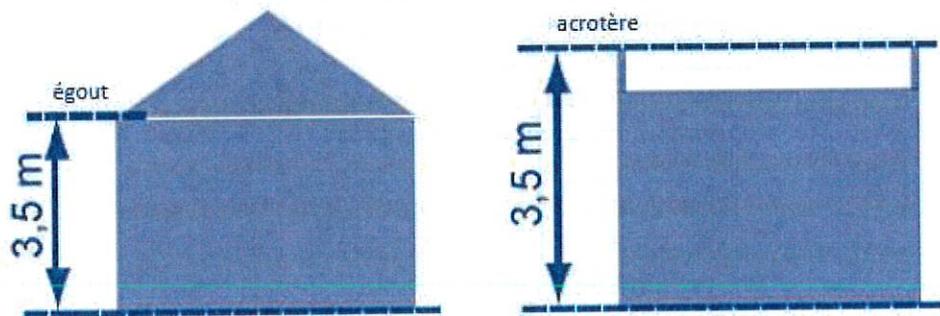
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions principales n'excèdent pas 3,50 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère en cas de toit terrasse.
- Les annexes n'excèdent pas 3,5 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère en cas de toit terrasse.



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

- . 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.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être d'au minimum 35°.
- Les couvertures dites plates ou terrasses ne sont autorisées que pour couvrir des constructions en rez-de-chaussée.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées. Dans ce cas la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante ou être plate (toiture terrasse).
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- En cas d'extension de type véranda ou d'annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol venant s'appuyer contre une construction ou mur existant, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante ou être plate (toiture terrasse).
- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un

aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).

- Les installations techniques liées à la construction (éoliennes domestiques, climatiseurs, pompes à chaleur,...) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction. Elles doivent être placées en des lieux où elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pentes, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement.
- Les ventouses en surplomb sont interdites sur la voie publique.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au niveau de la chaussée (fil d'eau du trottoir).

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : . 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. Les couvertures des toitures à pentes seront de ton terre cuite. Cette règle ne s'applique pas aux réfections, extensions et annexes des constructions couvertes d'un matériau d'une autre teinte ; aux toitures ou parties de toitures vitrées ; aux éléments techniques ou toits végétalisés.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ou similaire,...).

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les bardages métalliques de type tôle ou bac-acier sont interdits sur toutes les constructions à l'exception des abris de jardin.

- Les ouvrages techniques (transformateurs, compteurs électriques, etc.) doivent être intégrés dans la composition de la façade (si implantation à l'alignement) ou de la clôture. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être dissimulés et ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées de grillages, grilles, d'éléments en bois, en plastique, en métal ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives.
- . Les murs pleins sont autorisés lorsqu'ils constituent la réfection d'un mur patrimonial existant sur une même propriété.

Dans les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés par quelques percements.

Seule une partie de mur plein destinée à encastrer les boîtiers techniques et les boîtes aux lettres est autorisée. Sa dimension ne doit pas excéder 110 x 45 cm.

Les brises-vues (tels que bambous, canisses, toile épaisse, bâches plastiques, tôles) sont interdits.



Bambou

Canisse

Bâche plastique

Film occultant

- . La hauteur totale des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

- Sur les limites séparatives :

. Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.

- Dans tous les cas :

. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

. Les 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.).

. 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 portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexe « normes de stationnement » du règlement).

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 25% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés d'essences champêtres locales.
- Toute construction à usage d'habitat collectif doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts composés d'essences champêtres locales, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain.
- En cas de réalisation de voie nouvelle dans le cadre d'une opération d'aménagement, des aménagements végétalisés doivent être réalisés en appui de la voirie. La surface de ces aménagements doit correspondre à au moins 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- 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.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect des principes du développement durable.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales à feuilles persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE UD**

La zone UD couvre un bâti de type pavillonnaire accolé à vocation d'habitat.

La zone UD est soumise aux dispositions graphiques du plan de masse figurant sur le plan de zonage du P.L.U.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction dans les secteurs de constructions interdites identifiés sur le plan de masse figurant sur le plan de zonage du P.L.U. (voir ledit plan de zonage).
- La création d'un niveau supplémentaire sur les constructions existantes.
- Les hôtels.
- Les surfaces commerciales.
- Les établissements commerciaux au sens du SCoT (*voir dispositions générales – article 7*).
- Les entrepôts.
- Les constructions agricoles.
- Les bâtiments d'élevage.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dancing et boites de nuit.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les étangs.
- Les carrières et gravières.
- La plantation d'arbres à fort développement.
- Le stationnement des caravanes.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un espace destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cet espace devra être facilement accessible depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci. Il devra être dimensionné d'1 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Cet espace devra disposer d'une largeur minimum de 1,60 m. Il doit être modulé selon les dimensions des containers afin de permettre leur utilisation. Dans tous les cas, l'accès et l'ouverture des couvercles des containers doivent être aisés pour les utilisateurs.
- La réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition de prévoir un espace destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cet espace devra être facilement accessible depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci. Il devra être prévu 1 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Cet espace devra disposer d'une largeur minimum de 1,60 m. Il doit être modulé selon les dimensions des containers afin de permettre leur utilisation. Dans tous les cas,

l'accès et l'ouverture des couvercles des containers doivent être aisés pour les utilisateurs.

- L'extension des commerces au sens du SCOT (*voir dispositions générales – article 7*) est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCOT.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation collective doit être en tout point au moins égal à 6 mètres.
- Dans le cas d'un accès sous porche, l'accès doit être d'au moins 6 mètres de large pour permettre l'entrée et la sortie simultanées et sécurisées (signallement visuel par exemple) de la propriété.
- Il ne pourra être aménagé plus d'un seul accès par unité foncière et sur une même voie, sauf dispositions contraires prévues aux OAP.
- L'emplacement des accès doit tenir compte et éviter les ouvrages et installations d'intérêt collectif (par exemple, poteau électrique, arrêt de bus, etc.) présents sur le domaine public.
- 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.
- Lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

#### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours ou de ramassage des ordures, de tourner.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 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.

#### ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de Troyes Champagne Métropole.

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention spéciale de déversement entre Troyes Champagne Métropole, le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.
- 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

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre 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.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

## ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

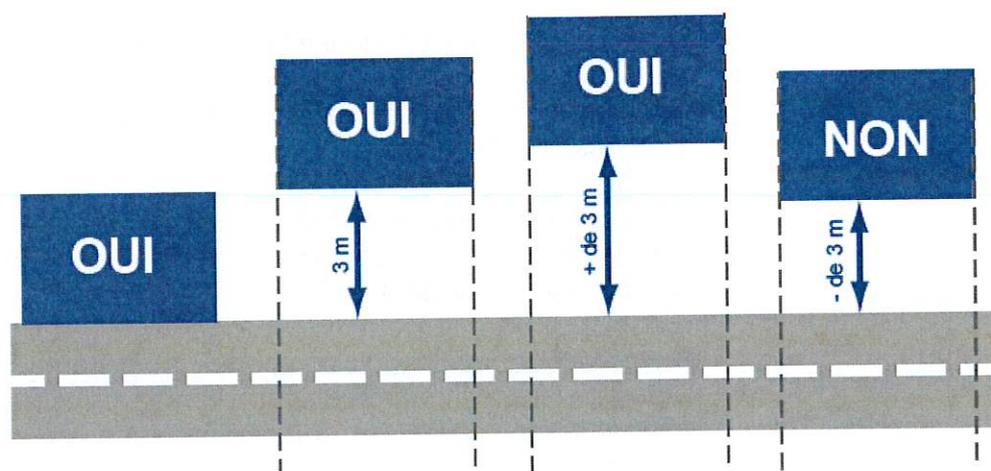
- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, deux fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

## 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.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées au plan de zonage du P.L.U., les constructions peuvent être implantées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à celle-ci.



- Les garages doivent être implantés soit au même niveau que la construction principale, soit à l'arrière de celle-ci.
- Les autres constructions annexes (exemples : abris de jardin,...) doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.

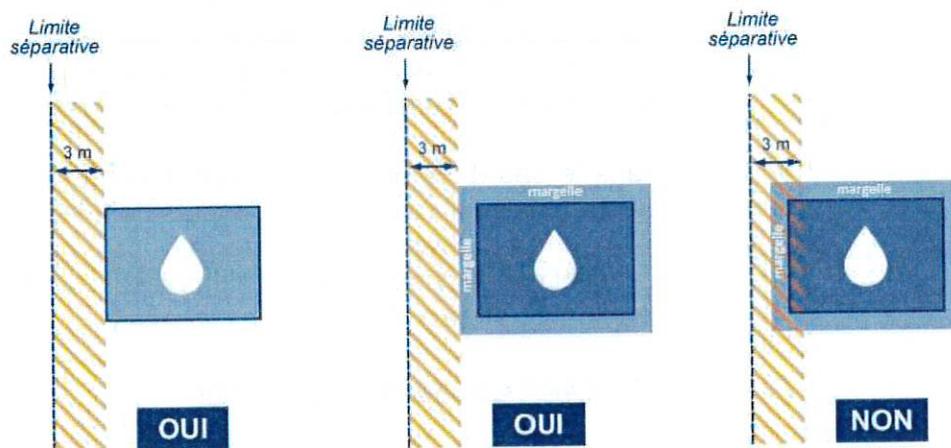
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Cependant, des constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles jouxtent des constructions de dimension sensiblement équivalente situées sur le terrain voisin.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges des cours d'eau busés ou à l'air libre.

- Les bassins des piscines (margelle comprise) doivent être implantés à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

### PISCINE



- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non règlementée par le P.L.U.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions principales sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un niveau, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction n'excède 7,00 mètres au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 4 mètres. Toutefois, en cas de construction à toit-terrasse, la hauteur au sommet de l'acrotère ne doit pas dépasser 3,50 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . 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.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être des toitures terrasses ou à une pente.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées. Dans ce cas la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante ou être plate (toiture terrasse).
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- En cas d'extension de type véranda ou d'annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol venant s'appuyer contre une construction ou mur

existant, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante ou être plate (toiture terrasse).

- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).
- Les installations techniques liées à la construction (éoliennes domestiques, climatiseurs, pompes à chaleur,...) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction. Elles doivent être placées en des lieux où elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pentes, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement.
- Les ventouses en surplomb sont interdites sur la voie publique.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au niveau de la chaussée (fil d'eau du trottoir).

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Tout projet de coloration d'une façade de logement devra être traité de façon à s'intégrer à l'ensemble architectural que constitue le groupement d'habitation.
- Un plan coloré des élévations comportant l'indication et les échantillons des teintes projetées devra être fournie avec toute demande de déclaration de travaux ou de permis de construire.
- Les façades pourront être traitées en plusieurs valeurs de teintes qui devront s'harmoniser avec l'environnement proche. Les tonalités seront claires et pastels.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les bardages métalliques de type tôle ou bac-acier sont interdits sur toutes les constructions à l'exception des abris de jardin.

- Les ouvrages techniques (transformateurs, compteurs électriques, etc.) doivent être intégrés dans la composition de la façade (si implantation à l'alignement) ou de la clôture. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être dissimulés et ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

◆ Clôtures :

- La hauteur des clôtures doit être conforme aux indications portées au plan de zonage du P.L.U.
- En complément des hauteurs figurant au plan de zonage, les clôtures doivent être constituées de grillages rigides ou de grilles, reposant sur un mur bahut de ton pierre d'une hauteur de 0,25 mètre, et ce, pour la bonne tenue des trottoirs et/ou ouvrages publics.
- Les portails et portillons doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- Toutefois, en limites séparatives, le mur bahut n'est pas obligatoire. Les murs pleins sont autorisés. Les hauteurs des clôtures sont fixées sur le plan de zonage.
- Les brises-vues (tels que toile épaisse, bâches plastiques) sont interdits.



Bambou

Canisse

Bâche plastique

Film occultant

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.
- 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 portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- En cas de démolition et de reconstruction, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexe « normes de stationnement » du règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- La surface des espaces verts doit correspondre à au moins 5 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction.
- Toute construction à usage d'habitat collectif doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts composés d'essences champêtres locales, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain.
- 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.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect des principes du développement durable.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales à feuilles persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **CARACTERE DE LA ZONE UL**

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

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports et des loisirs non motorisés.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 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.

## ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de Troyes Champagne Métropole.

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention spéciale de déversement entre Troyes Champagne Métropole, le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.
- 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

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre 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.

## PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

## ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- 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.
- Le long de chaque voie nouvelle, deux fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

## 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.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3,00 mètres.
- 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, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions annexes (exemples : garages, abris de jardin,...) doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- 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.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges des cours d'eau busés ou à l'air libre.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions principales à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un niveau, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excède 10 mètres. Toutefois, en cas de construction à toit-terrasse, cette hauteur est limitée à 7,00 au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 15,00 mètres.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas 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.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**

### **CARACTERE DE LA ZONE NL**

La zone NL est une zone naturelle dédiée aux activités de loisirs.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la partie de zone identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique, tout travaux portant atteinte à la préservation des espaces verts est interdit.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

- L'alimentation en eau doit être réalisée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

##### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

- L'assainissement des eaux usées doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 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.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à celles-ci.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### ◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- . Les brises-vues (tels que toile épaisse, bâches plastiques) sont interdits.



Bambou

Canisse

Bâche plastique

Film occultant

- . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Sans objet.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

## ANNEXE "DEFINITIONS"

### I - PROPRIETE

#### Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

### II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

#### Opération d'aménagement

Lotissement, permis groupé, Association Foncière Urbaine (A.F.U.), Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

#### Permis de construire « valant division » ou « groupé »

Travaux qui visent à réaliser, sur le même terrain, au moins deux bâtiments dont le terrain d'assiette fera l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement du projet.

Cette opération consiste généralement à réaliser un groupe de maisons individuelles d'habitation vendues en l'état futur d'achèvement. Elle se distingue du lotissement car la division se réalise après la délivrance du permis de construire. Au contraire, le lotissement d'un terrain consiste à l'aménager pour le diviser en plusieurs lots qui seront vendus comme terrains à bâtir.

#### Lotissement

Il s'agit d'une opération d'aménagement ayant pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les lotissements ayant pour effet de créer, sur une période de moins de 10 ans, plus de deux lots à construire, dès lors, soit qu'ils prévoient la réalisation de voies ou d'espaces communs, soit qu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, sont soumis à permis d'aménager.

Tous les autres lotissements nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable.

#### Construction à usage d'habitat individuel

Construction comportant un seul logement.

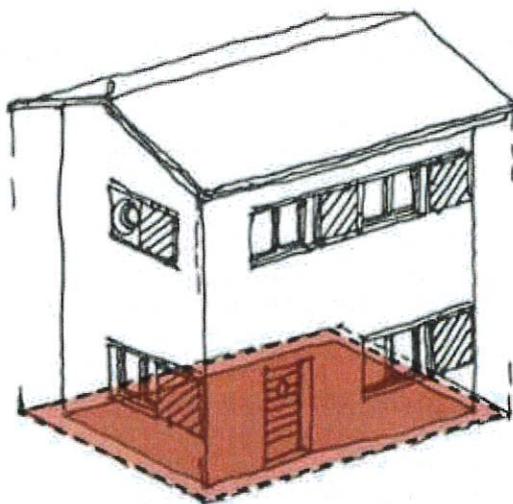
#### Construction à usage d'habitat collectif

Construction comportant au moins deux logements.

### III- COEFFICIENTS

#### Emprise au sol

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



Source : [http://cdn1\\_3.reseaudescommunes.fr](http://cdn1_3.reseaudescommunes.fr)

### IV - VOIRIE

#### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

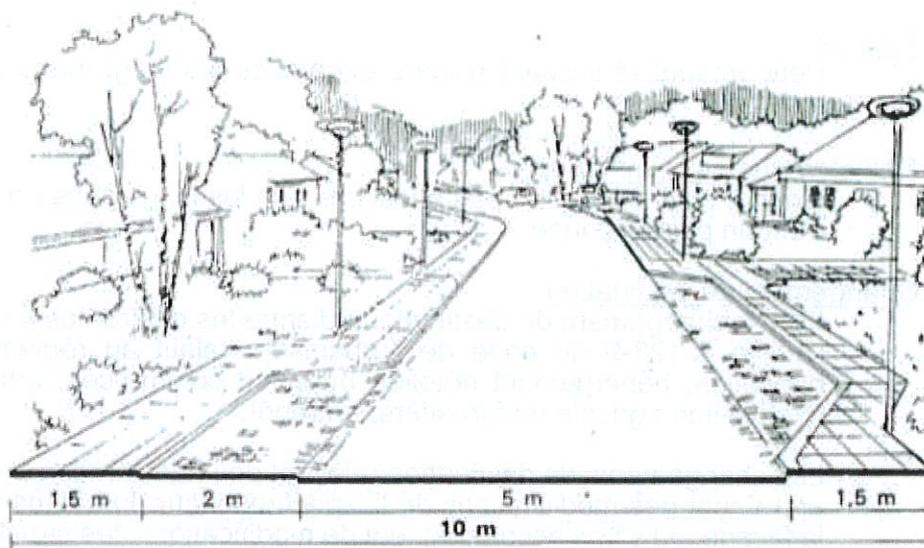
#### Limite de la voie

- a) Présence d'un plan d'alignement approuvé :
  - Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.
- b) En l'absence de plan d'alignement :
  - Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

#### Largeur d'une voie

Largeur de l'emprise d'une voie. L'emprise d'une voie comprend la bande de roulement, mais également les espaces publics connexes tels que les trottoirs, les pistes cyclables,...

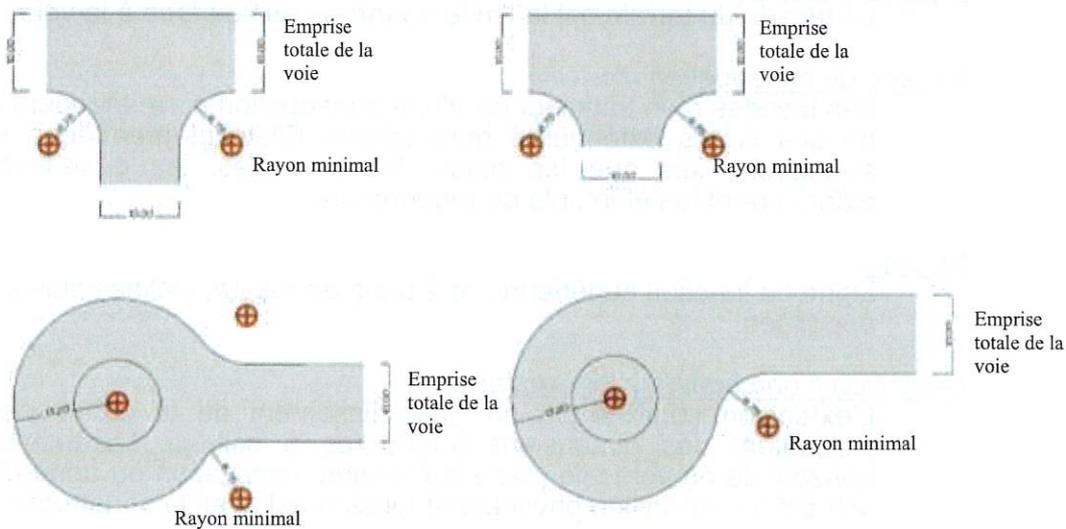
Exemple :



### Voies nouvelles en impasse

Dans les voies nouvelles en impasse, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de 10,00 mètres d'emprise, cette aire devra s'inscrire dans les gabarits suivants :



## V - DIVERS

### Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

### Croupe

Petit versant réunissant à leurs extrémités les longs pans de certains toits allongés.

### Petite croupe ou demi-croupe

Croupe qui ne descend pas aussi bas que les longs pans en d'autres termes, c'est un pignon coupé.

### Changement de destination

Il n'y a changement de destination qu'entre les différentes catégories fixées à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement de P.L.U. : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

Les changements de destination relèvent de la déclaration préalable sauf s'ils entraînent des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment, en touchant à la façade, ou s'ils s'accompagnent de modifications des structures porteuses ; ils sont alors soumis à permis de construire.

### Constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

### Façade de terrain

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

### Façade de construction

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

### Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### Extension d'une construction existante

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

#### Exemples d'installations :

Antennes, poteaux, pylônes, station hertzienne, ouvrages techniques divers, relais, postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison, postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, etc...

### Limites séparatives

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

### Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Selon les zones du règlement écrit, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faîtage de la construction, soit à l'égout de toiture, soit au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

### Constructions annexes

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

### E.H.P.A.D. (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) :

Etablissement assurant l'hébergement de personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes et ayant signé une convention tripartite de 5 ans avec le Conseil Général et l'Etat qui l'oblige à respecter un cahier des charges et à avoir une démarche qualité pour assurer aux résidents un accueil dans les meilleures conditions de sécurité, d'hygiène et de confort, sous contrôle régulier de l'offre médico-sociale de l'Agence Régionale de Santé qui en garantit le bon fonctionnement, et/ou établissement médicalisé qui propose à ses résidents un encadrement médical (médecin, infirmières, aides soignantes, kinésithérapeute...) et social (animateurs) et des activités adaptées au niveau de dépendance de la personne.

### Résidence seniors :

Structure d'accueil pour personnes âgées autonomes, valides ou handicapées (mais non dépendantes) destinée à éviter l'isolement de ces personnes et à retarder l'entrée en établissement, et/ou regroupement de logements indépendants, en location et/ou en accession à la propriété et adaptés aux personnes âgées (pavillons de plain pied, accessibilité facilitée, équipements sanitaires adaptés, peu de terrain), accompagné de services collectifs, dont l'usage est facultatif et payant, destinés à assurer une présence quotidienne pour sécuriser (visite de convivialité, prévention), faciliter la vie quotidienne (assistance, médiation, aide matérielle) et favoriser la vie sociale (animations, liens avec l'extérieur).

### Haies vives :

Les haies vives sont des haies pluri-espèces composées de persistants et éventuellement de caducs permettant d'apporter de la variété.

Dispositifs à claire-voie :

Dispositifs composés d'éléments qui laissent passer le jour.

## **ANNEXE "NORMES DE STATIONNEMENT"**

### **➤ NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES**

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En outre, conformément à la législation en vigueur, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Cette dérogation est également valable dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, sous réserve que cette création de surface de plancher n'excède pas 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE**

Il est exigé deux places de stationnement par logement, hors garage.

Il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche pleine de 3 logements.

Pour le stationnement des vélos, les normes minimales suivantes doivent être respectées : 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> par local qui doit se trouver au rez-de-chaussée.

### **2 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de deux places, hors garage, de stationnement par logement.

### **3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU ET LES CABINETS MEDICAUX**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

### **4 - POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE ET A L'ARTISANAT**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),
- des espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires,

avec au minimum : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

### **5 - POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, LES CLINIQUES, LES LOGEMENTS FOYERS POUR PERSONNES AGEES, LES MAISONS DE RETRAITE, LES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement par lit.

## **6 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

### ➤ Hôtels

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place et demie de stationnement par chambre.

### ➤ Restaurants

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place et demie de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

### ➤ Autres commerces

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec au minimum une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

## **7 – POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des équipements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil des salles et équipements.

## 8 - POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des élèves / visiteurs).

avec au minimum :

### Pour les établissements du premier degré

Deux place(s) de stationnement par classe.

### Pour les établissements du deuxième degré

Deux places de stationnement par classe.

### Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes

25 places de stationnement pour 100 personnes.



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

## ➤ NORMES POUR LES DEUX-ROUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local et/ou un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.