

Département de : l'Aube

Commune de : SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Document 3 - Extrait du règlement écrit Dispositions générales et zones UC, UCB et UD

Vu pour être annexé

à l'arrêté n° DGS/22-13  
du 29/07/2022

soumettant à enquête publique

la modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :

le Maire



Jean-Michel VIART

Approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU le 04 mars 2019  
Approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU le 12 décembre 2016  
Approbation du PLU le 07 juin 2012  
Approbation du POS le 26 janvier 1983

Dossier réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
30 Ter, rue Charles Delaunay  
10 000 TROYES  
Tél : 03.25.40.05.90  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



## **SOMMAIRE**

*PAGES*

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

1 à 7

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

. ZONE UC

1 à 18

. ZONE UCB

1 à 16

. ZONE UD

1 à 12

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-JULIEN-LES-VILLAS.

### **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 dispositions législatives et réglementaires des articles du Code de l'Urbanisme figurant à l'annexe "Code de l'Urbanisme"
- 2.2- Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique figurant au document n°4 et reportées sur le (s) plan (s) n°2. .
- 2.3- Les articles du Code de l'Urbanisme portant sur :
  - . les secteurs sauvegardés (articles L.313.1 à L.313.3, L.313.5 à L.313.15)
  - . les périmètres de restauration immobilière (articles L.313.4 à L.313.15)
  - . les espaces naturels sensibles (articles L.142.1 à L.142.13)
  - . les zones d'aménagement différé (articles L.212.1 à L.213.18)
  - . les réserves foncières (articles L.221.1 et L.221.3)
  - . l'aménagement et la protection du littoral (articles L.146.1 et suivants)
- 2.4- Les articles relevant d'autres législations et portant sur :
  - . les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)
  - . 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)
- 2.5- Les constructions d'habitations exposées au bruit des infrastructures de transports terrestres, telles qu'elles sont représentées sur le plan n°..., 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, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

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

. ZONE UC

. ZONE UCB, dont :  
Secteur UCBA  
Secteur UCBb  
Secteur UCBc

. ZONE UD

. ZONE UL

. ZONE UY

. ZONE UYC

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

. ZONE 1AUB

. ZONE 1AUL

. ZONE 1AUY

. ZONE 2AUA

- 3- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

. ZONE A

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

. ZONE N

. ZONE NH

. ZONE NL

. ZONE NP

. ZONE NY

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

....

"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. CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

#### **Rappel général**

Même en l'absence de formalité préalable à la réalisation d'un projet, les règles d'urbanisme doivent toujours être respectées. Ainsi, les constructions, aménagements, installations et travaux (à l'exception des constructions temporaires telles que définies à l'**article L.421-5 b**) doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (**articles L.421-8 et L.421-6**).

#### **Champ d'application des autorisations**

Le code de l'urbanisme a regroupé les autorisations en trois permis et une déclaration préalable :

- le **permis de construire** auquel est assujettie par principe toute construction nouvelle (**R.421-1**), et certains travaux exécutés sur une construction existante (**articles R.421-14 à R.421-16**).

- le **permis d'aménager** qui regroupe les opérations de lotissement ayant pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots, soit lorsqu'elles prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, soit lorsqu'elles sont situées dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; l'aménagement de terrain pour l'hébergement touristique ; la réalisation d'aires de loisirs ; ainsi que des aménagements divers (*articles R.421-19 à R.421-22*).
- le **permis de démolir** pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (*articles R.421-26 à R.421-28*).
- la **déclaration préalable** pour certaines constructions nouvelles (*articles R.421-9 à R.421-12*) ainsi que pour certains travaux, installations et aménagements (*articles R.421-23 à R.421-25*).



### Champ d'application spécifique à chaque procédure

Le code de l'urbanisme opère une distinction entre :

- Les constructions nouvelles,
- Les travaux sur construction existante,
- Les travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol,
- Les démolitions.

#### • Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire** à l'exception :

- de celles soumises à **déclaration préalable**. Le code de l'urbanisme en fixe la liste exhaustive (*articles R.421-9 à R.421-12*). Relèvent notamment du régime déclaratif la création d'une surface hors œuvre brute (SHOB) comprise entre 2 et 20 m<sup>2</sup>, la réalisation d'un mur de plus de 2 mètres de haut, d'une piscine découverte d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> ou encore l'implantation d'habitations légères de loisirs d'une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure à 35 m<sup>2</sup> ;
- des **constructions dispensées de toute formalité** en raison de leur nature (ouvrages d'infrastructures, canalisations, murs de soutènement), de leur caractère temporaire (constructions implantées pour une durée inférieure à 3 mois, pour la durée d'un chantier, ou pour une année en cas de relogement d'urgence ou de classes démontables dans les établissements scolaires), de leur faible importance (création d'une SHOB inférieure à 2 m<sup>2</sup>, habitations légères de loisirs d'une superficie inférieure à 35 m<sup>2</sup>, piscines de moins de 10 m<sup>2</sup>, murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres...) ou encore pour des raisons de sécurité (par exemple celles couvertes par le secret de la défense nationale). Ces constructions sont énumérées de manière exhaustive par le code de l'urbanisme (*articles R.421-2 à R.421-8*).

- **Travaux sur constructions existantes**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont **dispensés de toute formalité** à l'exception :

- des travaux soumis à **permis de construire** (création d'une SHOB supérieure à 20 m<sup>2</sup>, modification du volume d'un bâtiment avec percement ou agrandissement d'une ouverture sur l'extérieur...) – **articles R.421-14 à R.421-16.**
- des travaux et changements de destination soumis à **déclaration préalable** (**article R.421-17**).

Les changements de destination sont toutefois soumis à **permis de construire** lorsqu'ils s'accompagnent de la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment (**article R.421-14**).

- **Travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol**

Le même principe d'**absence de formalité** est posé pour les travaux, installations et aménagements qui ne portent pas sur des constructions existantes, à l'exception :

- de ceux qui sont soumis à **permis d'aménager** : les lotissements de plus de 2 lots à construire qui prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou qui sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; les remembrements réalisés par une A.F.U. libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs ; la création, l'agrandissement et le réaménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs au-delà d'une certaine capacité d'accueil ; la modification substantielle sur ces terrains de la végétation ; l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux de plus de 2 hectares, d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares... (**articles R 421-19 à R 421-22**).
- de ceux qui sont soumis à **déclaration préalable**, tels que les aires d'accueil des gens du voyage, les aires de stationnement contenant de 10 à 49 places ou encore les coupes et abattages d'arbres... (**articles R.421-23 à R.421-25**).

- **Démolitions**

Le code de l'urbanisme impose le **permis de démolir** pour les constructions situées dans les secteurs protégés par l'Etat (secteurs sauvegardés, monument historiques, ZPPAUP, sites inscrits ...) ou par le P.L.U. au titre des éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Le conseil municipal peut également décider de l'instaurer sur tout ou partie du territoire (**articles R 421-26 à R 421-29**).



- **Clôtures**

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

L'édification des clôtures, portails et portillons est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal n°2021-13 en date du 08 mars 2021, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.

## **6-2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RECONSTRUCTIONS ET RESTAURATIONS**

### **✓ Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

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

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**14 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
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

**SECTION 3**

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

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

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

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

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

Une partie de la zone est située dans la zone bleue et dans la zone rouge délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I. et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

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 zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans la zone rouge et dans la zone bleue délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de

Prévention des Risques d'Inondation. Les sous-sols sont également interdits.

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les surfaces commerciales supérieures à 400 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 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 boîtes 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 garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les étangs.
- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers recensés sur le règlement graphique.

- La destruction des éléments du paysage identifiés sur le règlement graphique.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - . aux extensions des activités existantes.
  - . aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
  - . aux constructions annexes aux constructions existantes.

## **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 comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.
- La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.
- Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone, implantée sur le même terrain et que leur surface hors œuvre brute soit inférieure à 200 mètres carrés.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

- 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.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales, ou historiques desdites constructions.
- Les annexes d'une emprise inférieure à 60 m<sup>2</sup> sont autorisées

## **SECTION II**

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

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 pour la circulation peut être interdit.
- La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).
- Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de deux par terrains et des doubles accès, voire des accès juxtaposés desservant ou non des parcelles différentes peuvent être interdits.
- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 mètres.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **ARTICLE 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 et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement du Grand Troyes.

#### **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.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- 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 le Grand Troyes, 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.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé. Il doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.

- 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. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.
- 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 doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

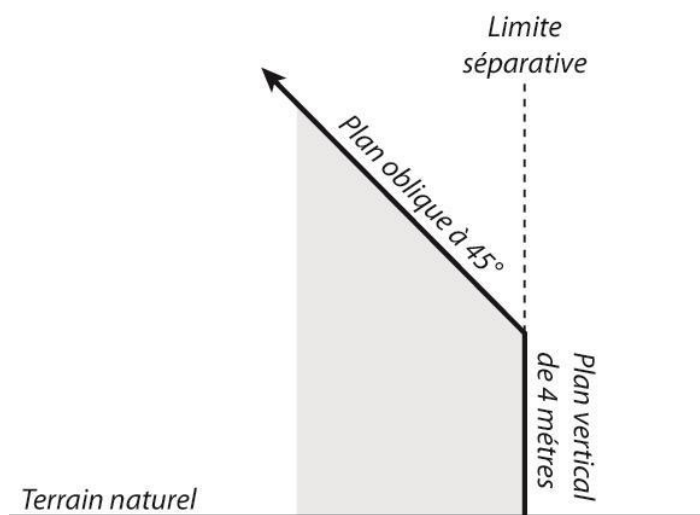
**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ◆ Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.
- Toute construction doit être située à plus de 6,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire.
- En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'une ou sur l'autre de ces constructions.
- 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 piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- 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 :

- En retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur),
- En limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-dessous).



- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existant.
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions de faible surface de 5 m<sup>2</sup> maximum (véranda sur escalier existant, sas d'entrée, ...) et les alignements de façade de faible surface sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.
- Les constructions y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et des fossés et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications.
- 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, sous réserve que l'aménagement ou l'extension prévue respecte la règle ci-dessus.

Pour les constructions implantées à moins de 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Les éoliennes domestiques doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur.
- 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**

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 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.
- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute. En aucun cas la distance entre les constructions ne peut être inférieure à 12,00 mètres.
- La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cependant, l'égout des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- 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 installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 60 % dans le cas de constructions à usage d'activités et à 60 % dans le cas de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité.
- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.
- 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 sont limitées à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus un niveau de combles aménageables, 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, pour les immeubles à usage d'habitat collectif, la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée, plus 3 niveaux, sans que cette hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), n'excède 15 mètres.
- En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 12 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de 4 niveaux habitables (soit Rez-de-chaussée plus 2 étages plus combles aménageables, soit Rez-de-chaussée plus 3 étages sans combles aménageables).

- La hauteur maximale des constructions ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10 mètres.
- Lorsqu'une construction d'habitat individuel est implantée entre deux constructions avoisinantes qui donnent sur la rue, la hauteur de ladite construction ne peut être ni supérieure à celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée.
- Toutefois, la hauteur des murs anti-bruits ou de tout dispositif anti-bruits mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 3 mètres. Cependant, lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur de 3 mètres est mesurée à partir du niveau de ladite voie.
- La hauteur maximale des antennes, y compris ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 25 mètres au total.
- 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 créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

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.

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

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 s'harmoniser avec des constructions environnantes.
- La pente des couvertures doit être au minimum de 35 degrés, y compris celle des annexes, à l'exception de celle des vérandas. La pente des toitures des annexes de surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> est non réglementée
- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Une extension ou une dépendance d'une construction peut avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le secteur UCa uniquement, les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.
- Toute extension ou dépendance doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture et présenter une harmonie d'ensemble.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- 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 doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.



◆ 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 (exemple tuile canal) 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 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.

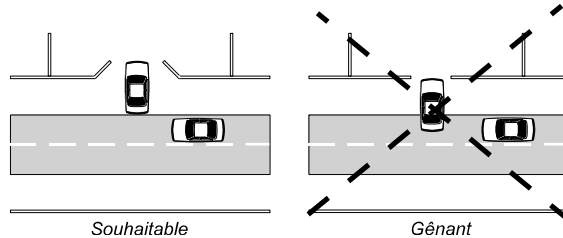
◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur de 0,80 mètre au maximum.
  - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : décrochements...) ou comportant des éléments de verticalité tous les 8 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).
- . La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Toutefois, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètre.
- . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

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

*Exemple*



- Sur les limites séparatives :
  - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.
  - . Dans la marge de recul de 6 mètres depuis la berge du cours d'eau, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges du Triffoire, qu'ils soient implantés parallèlement ou perpendiculairement au cours d'eau.
- Dans tous les cas :
  - . Dans la zone rouge et dans la zone bleue délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.
  - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, ...) sont interdits.
  - . **Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.**
  - . 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.).

- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- . 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.

- En outre :

Dans le secteur du quartier du Château des Cours, délimité par les rues suivantes bordées par un habitat en bande (pavillons jumelés) : rue du Bois Gibault, rue Percehaie, rue Nicolas Rémond, rue Fontenelle, les clôtures doivent être réalisées conformément aux prescriptions suivantes :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie d'une hauteur maximum de 0,45 mètre.

◆ 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 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 200 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**

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- De surcroît, lors de la réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doit être aménagé en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeux ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
- 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 être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain et disposer d'un arbre à haute tige, à raison d'un arbre pour 10 places, implanté au centre des emplacements.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans la zone rouge et dans la zone bleue délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.
- 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.
- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB**

### **CARACTERE DE LA ZONE UCB**

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

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

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

La zone UCB se compose de secteurs permettant de définir des règles d'implantations différentes. Il s'agit des secteurs UCBb et UCBc.

## **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 :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les surfaces commerciales supérieures à 1000 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 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 garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les étangs.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - . aux extensions des activités existantes.
  - . aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
  - . aux constructions annexes aux constructions existantes.

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

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...) et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- 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.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales, ou historiques desdites constructions.

## **SECTION II**

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

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 pour la circulation peut être interdit.
- La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).
- Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de deux par terrains et des doubles accès, voire des accès juxtaposés desservant ou non des parcelles différentes peuvent être interdits.



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

### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 mètres.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 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 et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement du Grand Troyes.

##### **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.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé et doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- 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. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.
- 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 doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

### **Dans la zone UCB, secteur UCBb compris et secteurs UCBc exclus :**

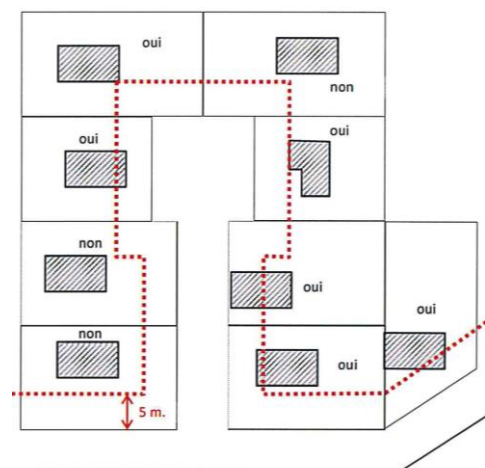
- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à celui-ci.

### **Dans le secteur UCBb uniquement :**

- Des décrochés de façade sont autorisés si la majeure partie (50% ou plus) de la façade de la construction est à l'alignement des voies.

### **Dans le secteur UCBc uniquement :**

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



### **Dans la zone UCB, secteurs UCBb et UCBc compris :**

- Toutefois, le long de la RD 671, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit alignées sur l'une ou l'autre des constructions qui l'encadrent, soit être implantées entre ces deux limites.
- Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des limites du domaine ferroviaire. Toutefois, les constructions raccordées à une voie ferrée peuvent être implantées soit en limite du domaine ferroviaire, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de

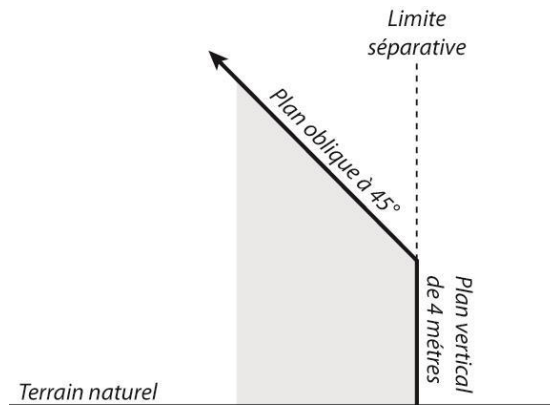
l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- 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 :

- En retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur),
- En limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-dessous).



- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existant.
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions de faible surface de 5 m<sup>2</sup> maximum (véranda sur escalier existant, sas d'entrée, ...) et les alignements de façade de faible surface sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.
- 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 aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

- Les éoliennes domestiques doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur.
- 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**

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 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.
- La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cependant, l'égout des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- 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 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 sont limitées à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus un niveau de combles aménageables, 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, pour les immeubles à usage d'habitat collectif, la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée, plus 4 niveaux, sans que cette hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), n'excède 20 mètres.

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 15 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de 6 niveaux habitables (soit Rez-de-chaussée plus 4 étages plus combles aménageables, soit Rez-de-chaussée plus 5 étages sans combles aménageables).

- La hauteur maximale des constructions ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10 mètres.
- La hauteur maximale des antennes, y compris ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 25 mètres au total.
- 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 créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

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.

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

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 s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.
- La pente des couvertures doit être au minimum de 35 degrés, y compris celle des annexes, à l'exception de celle des vérandas. La pente des toitures des annexes de surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> est non réglementée
- Toutefois, les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Une extension ou une dépendance d'une construction peut avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Toute extension ou dépendance doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture et présenter une harmonie d'ensemble.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le

terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

- 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 doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

◆ 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 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.

◆ Clôtures :

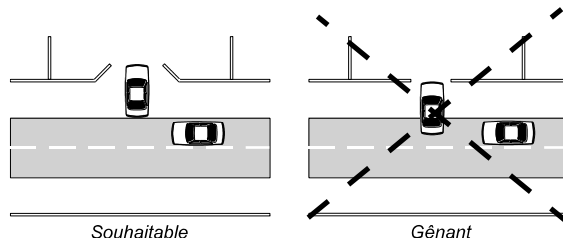
- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur 0,80 mètre au maximum.
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : décrochements...) ou comportant des éléments de verticalité tous les 8 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

- . La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Toutefois, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètre.
- . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

*Exemple*



- Sur les limites séparatives :
  - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas :
  - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques,...) sont interdits.
  - . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
  - . 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.).
  - . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

- . 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

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou équipement 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 200 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**

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- De surcroît, lors de la réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doit être aménagé en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeux ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
- 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 à base d'essences champêtres locales et être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 10 places, situé au centre des emplacements.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Les 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 installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

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

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

La zone UD est une zone d'habitat peu dense, présentant un caractère particulier par l'historique du bâti et l'environnement paysager des berges de Seine.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue et dans la zone rouge délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I. et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique. Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

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 zone rouge et dans la zone bleue délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique. Les sous-sols sont également interdits.
- Les surfaces commerciales.
- Les entrepôts.

- Les constructions à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dancings et boîtes 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.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-soutres d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les étangs.
- Les carrières.
- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers recensés sur le règlement graphique.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

## **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 travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales, ou historiques desdites constructions.
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

- 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**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- 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.
- La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).
- Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de deux par terrains et des doubles accès, voire des accès juxtaposés desservant ou non des parcelles différentes peuvent être interdits.

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

- . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
- . aux équipements et installations techniques des services publics



## **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 et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement du Grand Troyes.

#### **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.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- 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 le Grand Troyes, 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.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé. Il doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.

- 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. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.
- 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 doivent être enterrées.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

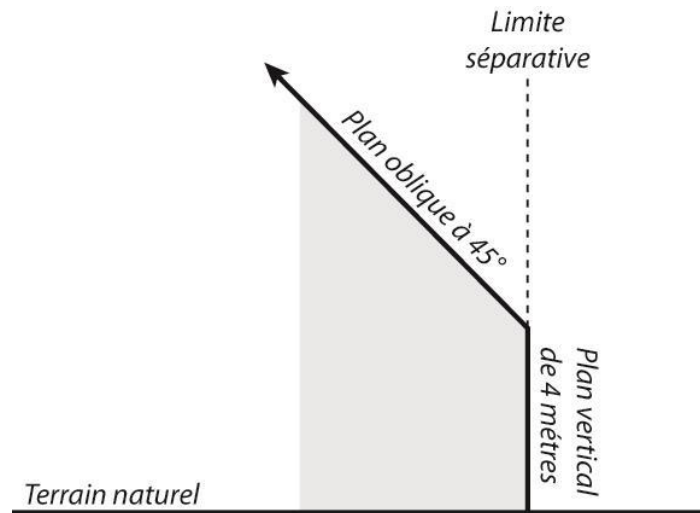
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- 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 :

- En retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur),

- En limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-dessous).



- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existant.
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions de faible surface de 5 m<sup>2</sup> maximum (véranda sur escalier existant, sas d'entrée, ...) et les alignements de façade de faible surface sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges de la Seine.
- 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 aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Les éoliennes domestiques doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur.
- 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**

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 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 installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface du terrain.
- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.
- 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**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10 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 créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

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 s'harmoniser avec des constructions environnantes.
- Toutefois, les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Une extension ou une dépendance d'une construction peut avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Toute extension ou dépendance doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture et présenter une harmonie d'ensemble.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- 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 doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

◆ 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 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.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

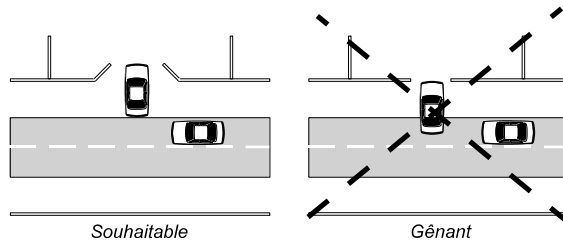
. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur de 0,80 mètre au maximum.
  - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : décrochements...) ou comportant des éléments de verticalité tous les 8 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).
- . La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Toutefois, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètre.
- . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.



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

**Exemple**



- Sur les limites séparatives :
    - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.
  - Dans tous les cas :
    - . Dans la zone rouge et dans la zone bleue délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.
    - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, ...) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.**
- . 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.).
  - . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
  - . 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.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.