

# LES NOËS-PRES-TROYES

PUBLICATION : 12/09/78  
APPROBATION : 24/12/80  
MODIFICATION 1 : 15/10/83  
MODIFICATION 2 : 26/04/84  
REVISION 1 : 16/12/93  
REVISION 2 : 09/12/13

# PLAN LOCAL D'URBANISME

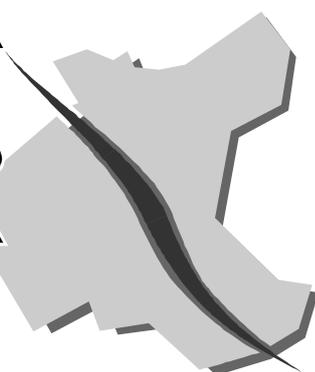
## REVISION N°2

## DOCUMENT 3

## Règlement

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

A  
U  
D  
A  
R  
T



## SOMMAIRE

	<i>PAGES</i>
<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	3 à 8
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	
ZONE UA	1 à 15
ZONE UB	1 à 11
ZONE UC	1 à 14
ZONE UD	1 à 11
ZONE UL	1 à 7
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	
ZONE NL	1 à 4
<b><u>TITRE IV - ANNEXES</u></b>	
. ANNEXE : "CODE DE L'URBANISME"	1 à 13
. ANNEXE : "ESPACES BOISES"	14 à 16
. ANNEXE : "DEFINITIONS"	17 à 21
. ANNEXE : "STATIONNEMENT"	22 à 25

**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 des NOES-PRES-TROYES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune :

2.1- Les 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 plan n°2.

2.3- Les articles du Code de l'Urbanisme :

- . 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 :

- . les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)
- . conformément à l'article R1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution
- . les périmètres de développement prioritaire (loi économie d'énergie)
- . les périmètres d'action forestière (Code Rural)
- . les périmètres miniers (Code Minier)

- . les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (Code Minier)
- . tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214.6 de ce code.
- . Les propriétaires riverains des cours d'eau ont des obligations d'entretien a minima jusqu'au milieu du lit de la rivière en vertu des articles L215-2 du code de l'environnement.  
Par ailleurs, ces propriétaires peuvent être contraints lors de travaux d'entretien par des servitudes pour le passage d'engins et d'agents chargés de la surveillance de la rivière au titre des articles L215-14 – L215-18 du code de l'environnement. Ces servitudes peuvent atteindre une largeur de 6 mètres.

- 2.5 Les constructions d'habitations exposées au bruit des infrastructures de transports terrestres, telles qu'elles sont représentées sur le plan n°5, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

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

- 1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
- . UA
  - . UB
  - . UC
  - . UD
  - . UL
- 2- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :
- . NL

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

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**).

⇒ **Cas particulier du lotissement** : la création d'un lotissement n'est soumise à permis d'aménager que si la division créée plus de deux

lots et que l'aménagement comprend la création d'espaces communs.

- le **permis de démolir** pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans les secteurs protégés par l'Etat (secteurs sauvegardés, monument historiques, ZPPAUP, AVAP, sites inscrits ...) ou par le P.L.U. au titre des éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur (*articles R 421-26 à R 421-29*).
  - ⇒ Le conseil municipal peut également décider d'instaurer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire. **Aux Noës-près-Troyes, le conseil municipal a ainsi délibéré en date du 13 décembre 2012 pour instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.**
  
- 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*).
  - ⇒ **Cas particulier du lotissement** : la création d'un lotissement est soumise à déclaration préalable si l'aménagement ne prévoit pas d'espaces communs ou si la division ne crée pas plus de deux lots. Dans le cas contraire, un permis d'aménager est nécessaire.
  
  - ⇒ **Cas particulier des clôtures** : Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures dans une commune ou partie de commune. **Aux Noës-près-Troyes, le conseil municipal a ainsi délibéré en date du 26 septembre 2007 pour soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal.**

### **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.

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

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

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**

<b>1</b>	<b>TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b>
<b>2</b>	<b>TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES</b>

**SECTION 2**

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

**SECTION 3**

<b>14</b>	<b>COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b>
-----------	--

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

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

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

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

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

### **SECTION I**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans la partie de zone identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique, tout travaux portant atteinte à la préservation des espaces verts.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités situées sur un terrain positionné en troisième rang par rapport à la voirie publique ou ouverte à la circulation publique, à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes.
- Les hôtels.
- Les établissements commerciaux de plus de 300 mètres carrés de surface de vente.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, et aux encombrants (« monstres »).
- La réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, et aux encombrants (« monstres »).

- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 mètres carrés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

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

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'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 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.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- **Ces règles ne s'appliquent pas :**
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,00 mètres. Dans ce cadre, la largeur des trottoirs doit respecter la législation et la réglementation en vigueur (largeur minimum pour les personnes à mobilité réduite,...).
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères et aux véhicules de secours de tourner.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération 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.
- 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 la Communauté d'Agglomération du 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.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

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

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

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

### EXCEPTIONS

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

## **ARTICLE 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**

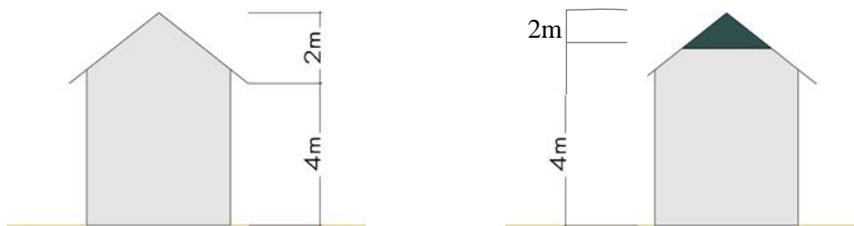
- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies ou au maximum à 8,00 mètres de celui-ci.
  
- Toutefois, dans les terrains positionnés en second rang par rapport à la voirie publique ou ouverte à la circulation publique, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à au moins 3 mètres de celui-ci.
  
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie.
  
- Les garages doivent être implantés soit au même niveau que la construction principale, soit à l'arrière de celle-ci.
  
- Les autres constructions annexes (exemples : abris de jardin,...) doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.
  
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
  
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 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**

- A l'intérieur d'une bande de 20,00 mètres maximum de profondeur à partir de la limite de la voie, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant à la voie.

- Le côté de la construction non implanté en limite séparative doit être éloigné d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Au-delà de la bande de 20,00 mètres de profondeur précitée, les constructions doivent être éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3,00 mètres.
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).  
Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.

Exemple :



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges des cours d'eau busés ou à l'air libre.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif doit être au moins de 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions principales sont limitées à un rez-de-chaussée, plus deux niveaux, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du trottoir jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excède 14 mètres.

Toutefois, en cas de construction à toit-terrasse, cette hauteur est limitée à 10,00 au sommet de l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 5 mètres. Toutefois, en cas de construction à toit-terrasse, la hauteur au sommet de l'acrotère ne doit pas dépasser 3,50 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées. Dans ce cas la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.
- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).
- Les installations techniques liées à la construction (éoliennes domestiques, climatiseurs, pompes à chaleur,...) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au niveau de la chaussée (fil d'eau du trottoir).

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales et/ou des constructions environnantes.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ou similaire,...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

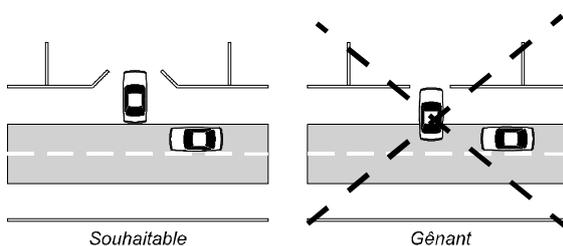
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques sont interdits sur toutes les constructions à l'exception des abris de jardin.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives.
- . Les murs pleins sont autorisés lorsqu'ils constituent la réfection d'un mur patrimonial existant sur une même propriété.
- . La hauteur totale des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

*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.
  - . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.
  
- Dans tous les cas :
  - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, tôles,...) sont interdits.
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
  - . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
  - . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet
  
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

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

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

- 15% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés d'essences champêtres locales.
- Toute construction à usage d'habitat collectif doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts composés d'essences champêtres locales, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain.
- En cas de réalisation de voie nouvelle dans le cadre d'une opération d'aménagement, des aménagements végétalisés doivent être réalisés en appui de la voirie. La surface de ces aménagements doit correspondre à au moins 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect des principes du développement durable.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales à feuilles persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles

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

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

### **SECTION III**

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

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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

**CARACTERE DE LA ZONE UB**

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

**SECTION I**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités situées sur un terrain positionné en troisième rang par rapport à la voirie publique ou ouverte à la circulation publique, à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes.
- Les hôtels.
- Les surfaces commerciales de plus de 1000,00 mètres carrés de surface de vente.
- Les constructions agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.

2  
UB

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, et aux encombrants (« monstres »).
- La réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, et aux encombrants (« monstres »).
- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 mètres carrés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

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

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'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 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.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10,00 mètres d'emprise au minimum. Dans ce cadre, la largeur des trottoirs doit respecter la législation et la réglementation en vigueur (largeur minimum pour les personnes à mobilité réduite,...).
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères et aux véhicules de secours de tourner.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération 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.

5  
UB

- 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 la Communauté d'Agglomération du 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.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

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

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

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

## EXCEPTIONS

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

## **ARTICLE 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**

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

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

- Les constructions doivent être éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (niveau haut de l'acrotère de terrasse), sans être inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Cependant, des constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles jouxtent des constructions de dimension sensiblement équivalente situées sur le terrain voisin.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges des cours d'eau busés ou à l'air libre.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
  
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du trottoir jusqu'au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas dépasser 16,00 mètres.
- La hauteur des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

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

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après:

- ◆ Forme :

- Les toitures des constructions doivent être des toitures terrasses.
- Les toitures terrasses doivent comporter un acrotère.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les installations techniques liées à la construction (éoliennes domestiques, climatiseurs, pompes à chaleur,...) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au niveau de la chaussée (fil d'eau du trottoir).

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques sont interdits sur toutes les constructions à l'exception des abris de jardin.

◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées de grillages rigides verts foncés ou de grilles de ton vert foncé ou noir, reposant sur un mur bahut de ton pierre d'une hauteur de 0,25 mètre, éventuellement doublées de haies vives.
- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette hauteur est ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, tôles,...) sont interdits.
- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

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

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- 15% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés d'essences champêtres locales.
- Toute construction à usage d'habitat collectif doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts composés d'essences champêtres locales, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain.
- En cas de réalisation de voie nouvelle dans le cadre d'une opération d'aménagement, des aménagements végétalisés doivent être réalisés en appui de

la voirie. La surface de ces aménagements doit correspondre à au moins 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect des principes du développement durable.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales à feuilles persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

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

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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

### **SECTION I**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités situées sur un terrain positionné en troisième rang par rapport à la voirie publique ou ouverte à la circulation publique, à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes.
- Les hôtels.
- Les établissements commerciaux de plus de 300 mètres carrés de surface de vente.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.
- Les silos de stockage liés à une exploitation agricole.
- Les silos à vocation commerciale.
- Les dancings et 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 dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les étangs.
- Le stationnement des caravanes.

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

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

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, et aux encombrants (« monstres »).
- La réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, et aux encombrants (« monstres »).
- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 mètres carrés.

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

## **SECTION II**

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

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'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 mètres.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur l'allée des Vergers.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- **Ces règles ne s'appliquent pas :**
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

## 4 UC

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,00 mètres. Dans ce cadre, la largeur des trottoirs doit respecter la législation et la réglementation en vigueur (largeur minimum pour les personnes à mobilité réduite,...).
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères et aux véhicules de secours de tourner.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération 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.
- 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 la Communauté d'Agglomération du 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.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

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

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

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

### EXCEPTIONS

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

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

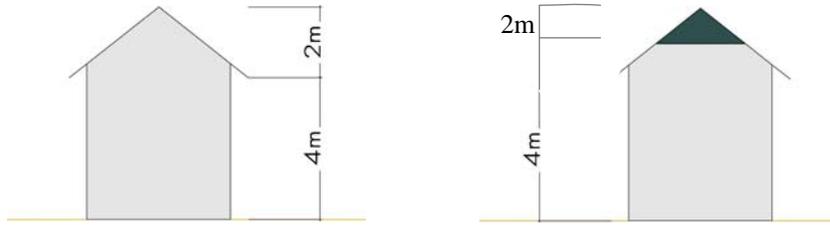
## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les garages doivent être implantés soit au même niveau que la construction principale, soit à l'arrière de celle-ci.
- Les autres constructions annexes (exemples : abris de jardin,...) doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

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

Exemple :



- Cependant, des constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles jouxtent des constructions de dimension sensiblement équivalente situées sur le terrain voisin.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges des cours d'eau busés ou à l'air libre.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif doit être au moins de 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de

l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions principales sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un niveau, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excède 10 mètres. Toutefois, en cas de construction à toit-terrasse, cette hauteur est limitée à 7,00 au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 5

mètres. Toutefois, en cas de construction à toit-terrasse, la hauteur au sommet de l'acrotère ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

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

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

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées. Dans ce cas la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

- En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.
- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).
- Les installations techniques liées à la construction (éoliennes domestiques, climatiseurs, pompes à chaleur,...) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au niveau de la chaussée (fil d'eau du trottoir).

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales et/ou des constructions environnantes.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ou similaire,...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

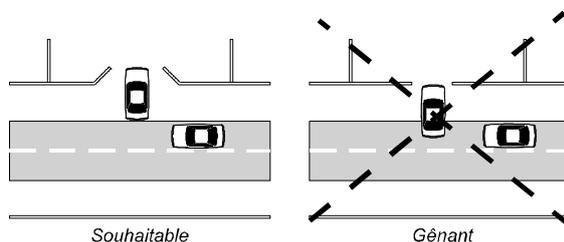
- Les bardages métalliques sont interdits sur toutes les constructions à l'exception des abris de jardin.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives.
- . Les murs pleins sont autorisés lorsqu'ils constituent la réfection d'un mur patrimonial existant sur une même propriété.
- . La hauteur totale des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

*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.

- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.
  
- Dans tous les cas :
  - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, tôles,...) sont interdits.
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
  - . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
  - . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
  
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- 15% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés d'essences champêtres locales.
- Toute construction à usage d'habitat collectif doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts composés d'essences champêtres locales, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain.
- En cas de réalisation de voie nouvelle dans le cadre d'une opération d'aménagement, des aménagements végétalisés doivent être réalisés en appui de la voirie. La surface de ces aménagements doit correspondre à au moins 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect des principes du développement durable.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales à feuilles persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

La zone UD est soumise aux dispositions graphiques du plan de masse figurant sur le plan n°1b du P.L.U.

### **SECTION I**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction dans les secteurs de constructions interdites identifiés sur le plan de masse figurant sur le plan n°1b du P.L.U. (voir ledit plan n°1b).
- La création d'un niveau supplémentaire sur les constructions existantes.
- Les hôtels.
- Les surfaces commerciales.
- Les entrepôts.
- Les constructions agricoles.
- Les bâtiments d'élevage.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dancing et boites de nuit.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, et aux encombrants (« monstres »).
- La réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, au stationnement des deux-roues, et aux encombrants (« monstres »).
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'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 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.
- Lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours ou de ramassage des ordures, de tourner.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération 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.
- 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 la Communauté d'Agglomération du 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.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales

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

#### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

#### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

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

#### EXCEPTIONS

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

#### ARTICLE 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**

- Sauf indications contraires portées au plan n°1b du P.L.U., les constructions peuvent être implantées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à celle-ci.
- Les garages doivent être implantés soit au même niveau que la construction principale, soit à l'arrière de celle-ci.
- Les autres constructions annexes (exemples : abris de jardin,...) doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

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

- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- Non règlementée par le P.L.U.

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

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après:

### ◆ Forme :

- Les toitures doivent être des toitures terrasses ou à une pente.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées. Dans ce cas la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.
- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).
- Les installations techniques liées à la construction (éoliennes domestiques, climatiseurs, pompes à chaleur,...) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au niveau de la chaussée (fil d'eau du trottoir).

### ◆ Aspect des matériaux et couleurs :

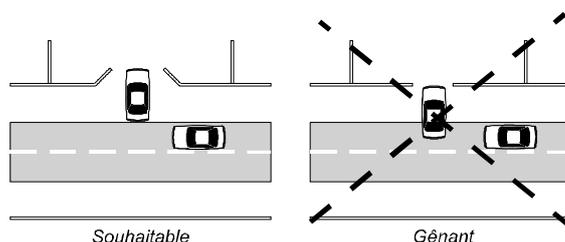
- Tout projet de coloration d'une façade de logement devra être traité de façon à s'intégrer à l'ensemble architectural que constitue le groupement d'habitation.
- Un plan coloré des élévations comportant l'indication et les échantillons des teintes projetées devra être fournie avec toute demande de déclaration de travaux ou de permis de construire.

- Les façades pourront être traitées en plusieurs valeurs de teintes qui devront s'harmoniser avec l'environnement proche. Les tonalités seront discrètes et douces.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques sont interdits sur toutes les constructions à l'exception des abris de jardin.

◆ Clôtures :

- La hauteur des clôtures doit être conforme aux indications portées au plan n°1b du P.L.U.
- En complément des hauteurs figurant au plan n°1b, les clôtures doivent être constituées de grillages rigides verts foncés ou de grilles de ton vert foncé ou noir, reposant sur un mur bahut de ton pierre d'une hauteur de 0,25 mètre, et ce, pour la bonne tenue des trottoirs et/ou ouvrages publics.
- Les portails et portillons doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- Toutefois, en limites séparatives, le mur bahut n'est pas obligatoire. Les murs pleins sont autorisés. Les hauteurs des clôtures sont fixées sur le plan n°1b.
- Les brises-vues (tels que toile épaisse, bâches plastiques,...) sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

*Exemple*



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

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

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

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- La surface des espaces verts doit correspondre à au moins 5 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction.
- Toute construction à usage d'habitat collectif doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts composés d'essences champêtres locales, plantés d'arbres et d'arbustes à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect des principes du développement durable.

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales à feuilles persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

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

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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

### **SECTION I**

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

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

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

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

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

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

## **SECTION II**

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

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'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 (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

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

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

##### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération 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.
- 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 la Communauté d'Agglomération du 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.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

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

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

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

### EXCEPTIONS

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

### **ARTICLE 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 principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions annexes (exemples : garages, abris de jardin,...) doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

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

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions principales à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un niveau, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excède 10 mètres. Toutefois, en cas de construction à toit-terrasse, cette hauteur est limitée à 7,00 au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 15,00 mètres.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

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

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

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

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

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

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

- Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

### **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.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

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

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

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

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

### **SECTION I**

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

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

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

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

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

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

## **SECTION II**

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

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

##### ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### VOIRIE

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

##### EAU POTABLE

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

##### ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées

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

#### **ARTICLE 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 installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

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

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- . Les brises-vues (tels que toile épaisse, bâches plastiques,...) sont interdits.
- . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

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

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Sans objet.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

**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.

**TITRE IV**

**ANNEXES**

## **ANNEXE "CODE DE L'URBANISME"**

### **Dispositions législatives et réglementaires** **demeurant applicables sur le territoire de la commune**

-----

#### **Art. L.111-7**

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.

#### **Art. L.111-8**

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L.111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

#### **Art. L.123-6 (extrait)**

.....

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

#### **Art. L. 421-8**

A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

#### **Art. L. 421-5**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;

- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

#### **Art. L. 421-6**

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont 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 et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

#### **Art. R.111-2**

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

#### **Art. R.111-4**

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

#### **Art. R.111.15.**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies à l'article L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Art. R.111.21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Extrait du code de l'urbanisme :****TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS ET AUX  
DECLARATIONS PREALABLES****CHAPITRE PREMIER - CHAMP D'APPLICATION***(D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 9)***SECTION I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES****Sous-section 1 - Constructions nouvelles soumises a permis de construire****Art. R\*. 421-1**

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

- a) Des constructions mentionnées aux articles R\*. 421-2 à « R\*. 421-8-1 » qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R\*. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Art. R\*. 421-2**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à « cinq » mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à « cinq » mètres carrés.
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R\*. 111-32 » et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés
- c) Les éoliennes « terrestres » dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingt
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R\*\*. 421-12
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R\*\*. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- h) Le mobilier urbain
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière

j) Les terrasses ou plates-formes de plain-pied

**Art. R\*. 421-3**

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

**Art. R\*. 421-4**

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

**Art. R\*. 421-5**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ; Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ; La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ; La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial. **Art. R\*. 421-6**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

**Art. R\*. 421-7**

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois

**Art. R\*. 421-8**

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.**Art. R\*. 421-8-1**

En application du e de l'article L. 421-5, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature et de leur implantation sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer, les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers.

### **Sous-section 3 - Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable**

#### **Art. R\*. 421-9**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

En dehors des « secteurs sauvegardés » et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à « cinq » mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :
- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés.
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R\*. 111-32, dont la « surface de plancher » est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés.
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est

comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

- h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingt ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur.
- i) Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.

### **Art. R\*. 421-10**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R\*\*. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

### **Art. R\*. 421-11**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés.
- b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;
- c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

### **Art. R\*. 421-12**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article R\*. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## SECTION II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS

### Art. R\*. 421-13

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R\*. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur « les constructions et les installations mentionnées aux articles R\*. 421-8 et R\*. 421-8-1 » ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article. Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R\*. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

### Sous-section 1 - Travaux soumis à permis de construire

#### Art. R\*. 421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R\*. 431-2 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9 ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

**Art. R\*. 421-15**

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

**Art. R\*. 421-16**

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R\*. 421-8

**Sous-section 2 - Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable****Art. R\*. 421-17**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R\*. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9, pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à « cinq » mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R\*. 431-2 du présent code ;

### **SECTION III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

#### **Art. R\*. 421-18**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R\*\*. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R\*. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Sous-section 1 - Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager**

#### **Art. R\*. 421-19**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :
  - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
  - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R\*. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

#### **Art. R\*. 421-20**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux *h*, *i* et *j* de l'article R\*\*. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

#### **Art. R\*. 421-21**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

#### **Art. R\*. 421-22**

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux *a*, *b*, *c* et *d* de l'article R\*. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

### **Sous-section 2 - Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable**

#### **Art. R\*. 421-23**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au *a* de l'article R\*\*. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture

de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre I<sup>er</sup> du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R\*\*. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au *j* ci-dessous :
  - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Art. R\*. 421-23-1**

Les dispositions du *d* de l'article R\*. 421-23 ne sont pas applicables :

- a) Aux terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du

29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

- b) Aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;
- c) Jusqu'au terme du contrat, aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

#### **Art. R\*. 421-24**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Art. R\*. 421-25**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

### **SECTION IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DÉMOLITIONS**

#### **Art. R\*. 421-26**

Les démolitions mentionnées aux articles R\*. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R\*. 421-29.

#### **Art. R\*. 421-27.**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

#### **Art. R\*. 421-28**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine « dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

#### **Art. R\*. 421-29**

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

## **ANNEXE "ESPACES BOISES"**

### **ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME**

(Loi n° 93-24 du 08.01.93, Loi n° 76-1285 du 31.12.76, Loi n°83-8 du 07.01.83, Loi n°83-663 du 22.07.83 et Loi n°2000-1208 du 13.12.00)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration prévue par l'article L 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé, conformément à l'article L 222-6 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L 222-6 du même code,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) - Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et

des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables,

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

### **ARRETE PREFECTORAL N° 78.3260 DU 10 JUILLET 1978**

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

#### **CATEGORIE 1 :**

Coupes d'amélioration des peuplements de feuillus et de résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans ou plus et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

#### **CATEGORIE 2 :**

Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

#### **CATEGORIE 3 :**

Coupes de régénération des peuplements résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

#### **CATEGORIE 4 :**

Coupes rases de taillis simples parvenus à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou futaie feuillue.

#### **CATEGORIE 5 :**

Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe, et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 24 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.

#### **CATEGORIE 6 :**

Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse.

#### **CATEGORIE 7 :**

Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

**CES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT SOUS RESERVE :**

- 1 que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :
- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| - Catégorie 1       | sans limitation  |
| - Catégorie 2       | 5 ha             |
| - Catégorie 3       | 5 ha             |
| - Catégorie 4       | 10 ha            |
| - Catégorie 5       | 10 ha            |
| - Catégories 6 et 7 | sans limitation. |
- 2 que ces parcelles à exploiter ne soient pas situées sur :
- . une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé,
  - . une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
  - . les sites et paysages sur lesquels des mesures de protection peuvent être prises en application de l'article R.142.2 du Code de l'Urbanisme.



**ANNEXE "DEFINITIONS"****I - PROPRIETE****Terrain**

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

**Limite séparative**

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

**II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL****Opération d'aménagement**

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

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

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

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

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

**Lotissement**

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

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

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

**Construction à usage d'habitat individuel**

Construction comportant un seul logement.

**Construction à usage d'habitat collectif**

Construction comportant au moins deux logements.

### III- COEFFICIENTS

#### Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher susceptible d'être édiflée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

#### Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale. Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

### IV - VOIRIE

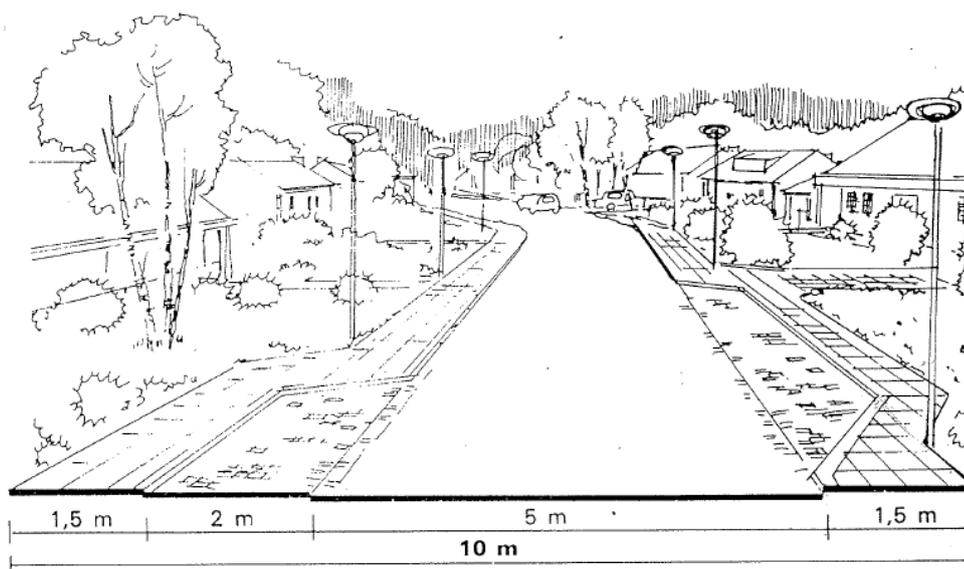
#### Limite de la voie

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

#### Largeur d'une voie

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

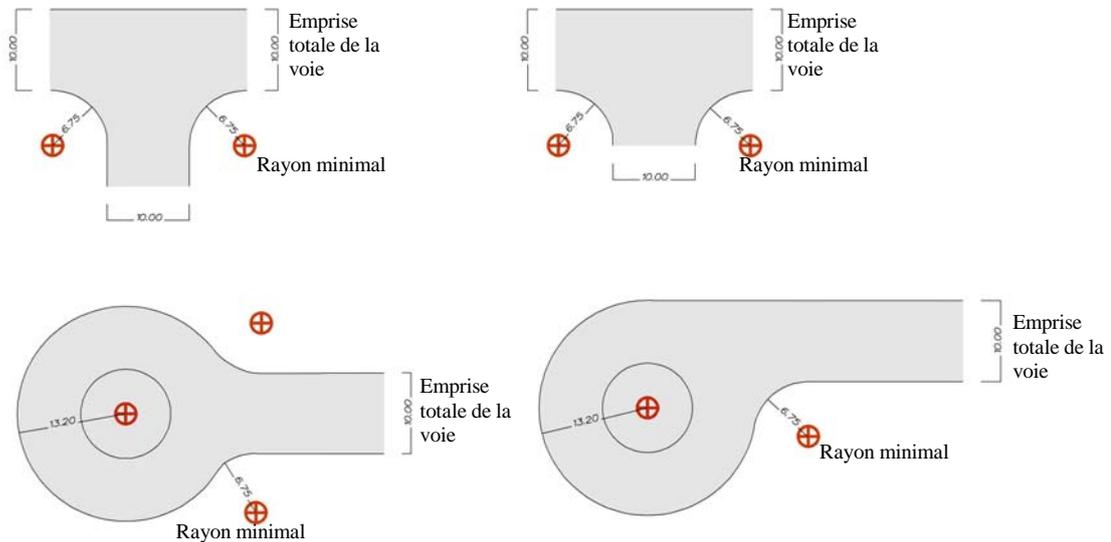
Exemple :



### Voies nouvelles en impasse

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

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



## **V - DIVERS**

### Acrotère

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

### Croupe

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

### Petite croupe ou demi-croupe

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

### Changement de destination

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

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

### Constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de

la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

#### Façade de terrain

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

#### Façade de construction

La façade d'une construction est le côté de la construction qui fait face à la voie.

#### Extension d'une construction existante

Création de surface supplémentaire (surface de plancher) à partir d'une construction existante, que ce soit horizontalement ou verticalement (création d'un étage supplémentaire, par exemple).

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

##### Exemples d'installations :

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

#### Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

#### Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel c'est-à-dire le sol existant avant tout terrassement ou exhaussement.

#### Constructions annexes

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que garages, abris de jardin...

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

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

#### Résidence seniors :

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

faciliter la vie quotidienne (assistance, médiation, aide matérielle) et favoriser la vie sociale (animations, liens avec l'extérieur).

Haies vives :

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

Dispositifs à claire-voie :

Dispositifs composés d'éléments qui laissent passer le jour.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de construction comportant des logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> par logement, il est exigé un minimum d'une place et demie par logement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avec au minimum : une place de stationnement par lit.

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

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

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

### ➤ Hôtels

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

### ➤ Restaurants

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

### ➤ Autres commerces

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

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

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

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

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

## 8 - **POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT**

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

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

avec au minimum :

### **Pour les établissements du premier degré**

Deux place(s) de stationnement par classe.

### **Pour les établissements du deuxième degré**

Deux places de stationnement par classe.

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

25 places de stationnement pour 100 personnes.



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

## ➤ **NORMES POUR LES DEUX-ROUES**

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