ELABORATION : 02/05/79
REVISION 1 : 29/11/99
REVISION 2 :

PLAN d'OCCUPATION des SOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

BAR-SUR-SEINE

de l' habitat au développement durable

CDHU

Conseil - Développement - Habitat – Urbanisme (siège social)

11 rue Pargeas

10 000 TROYES

Tel: 03 25 73 39 10

REVISION N°2

DOCUMENT 3

Réglement

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

AUDART

S O M M A I R E

PAGES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 1 à 6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

. ZONE UA 1 à 10

. ZONE UCA 1 à 14

. ZONE UCB 1 à 14

. ZONE UD 1 à 13

. ZONE UE 1 à 11

. ZONE UP 1 à 12

. ZONE UV 1 à 11

. ZONE UY 1 à 12

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

. ZONE 1AUA 1 à 12

. ZONE 1AUY 1 à 11

. ZONE 2AUB 1 à 3

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

. ZONE A 1 à 8

. ZONE AH 1 à 10

. ZONE AV 1 à 3

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

. ZONE N 1 à 6

. ZONE NE 1 à 5

. ZONE NH 1 à 10

. ZONE NJ 1 à 5

. ZONE NL 1 à 11

. ZONE NP 1 à 4

. ZONE NPJ 1 à 5

. ZONE NS 1 à 8

TITRE VI - ANNEXES

. ANNEXE : "CODE DE L'URBANISME" 1 à 13

. ANNEXE : "ESPACES BOISES" 14 à 16

. ANNEXE : "DEFINITIONS" 17 à 20

. ANNEXE : "STATIONNEMENT"

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BAR-SUR-SEINE.

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 portant sur :

. les secteurs sauvegardés (articles L.313.1, L.313.5 à L.313.15)

. les périmètres de restauration immobilière (articles L.313.4 à L.313.14)

. les espaces naturels sensibles (articles L.113.8 à L.113.14)

. les zones d'aménagement différé (articles L.212.1 à L.213.18)

. les réserves foncières (articles L.221.1 à L.221.3)

. l'aménagement et la protection du littoral (articles L.121-1 et suivants)

2.4- Les articles relevant d'autres législations et portant sur :

. les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)

. les périmètres de développement prioritaire (loi économie d'énergie)

. les périmètres d'action forestière (Code Rural)

. les périmètres miniers (Code Minier)

. les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (Code Minier)

2.5- Les constructions d'habitations exposées au bruit des infrastructures de transports terrestres, telles qu'elles sont définies à l'annexe bruit, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

. UA
. UCA
. UCB
. UD
. UE
. UP
. UV
. UY

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

. 1AUA
. 1AUY
. 2AUB

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

. A
. AH
. AV

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

. N
. NE
. NH
. NJ
. NL
. NP
. NPJ
. NS

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.153.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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.421-6 et L.421-8)***.

- **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 lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements internes au lotissement, ou qui sont situés 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 est soumise à permis d'aménager si l'aménagement comprend la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs.

- le **permis de démolir** pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction situées 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.

- 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 de création de voies, d'espaces ou d'équipements communs. 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. **A Bar-sur Seine, le conseil municipal a ainsi délibéré en date du 30 janvier 2013 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 ou démoli**

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

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

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

6-3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS ET PERMIS VALANT DIVISION

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones du P.L.U. :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, 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.

14 ARTICLES POUR CHAQUE ZONE

SECTION 1

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

SECTION 2

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

SECTION 3

14	**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SECTION 4

15	**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**
16	**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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, destinée principalement aux constructions à usage d'habitat et d'activités économiques.

Une partie de la zone est située dans la zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe bruit du présent P.L.U.

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 :

- Dans la zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions et occupations du sol qui ne respectent pas les cote de seuil et autre prescriptions définies par le service en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont interdits.

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent à l'annexe « bruit », les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions agricoles.

- Les élevages d'animaux.

- Les dancings et discothèques.

- Les parcs d'attractions.

- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.

- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.

- Les habitations légères de loisirs.

- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes).

- Le stationnement et l'installation de caravanes à l'exception de :

    - celui durant les fêtes foraines et foires,
    - celui visé à l'article 2 ci-dessous.

- Les terrains aménagés pour le camping et l'installation de caravanes.

- Les dépôts de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition...).

- Les étangs.

- La destruction des éléments du paysage identifiés sur le règlement graphique.

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

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

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

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

- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit égale ou inférieure à 100 mètres carrés.

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, à condition que leur nombre soit limité à une ou qu'elles soient à l'intérieur d'un bâtiment.
- Le stationnement des caravanes est autorisé, pour une durée comprise entre 48 heures et moins de 15 jours à condition qu'il se fasse sur les terrains communaux situés rue de l'Abreuvoir.

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 motorisé, 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 techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- 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 techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à

l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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.

- Les effluents d'origine non domestique ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans traitement préalable.

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.

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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTION

- L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les

réseaux et notamment aux installations techniques 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 de la voie. Toutefois lorsqu'une construction existe à l'alignement de la voie, d'autres constructions peuvent être implantées à l'arrière de celle-ci.
  Cette règle ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à celle-ci.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du présent article, 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 installations techniques 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 par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations techniques 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 sur les deux limites séparatives aboutissant à la voie.

- En cas d'impossibilité d'implantation sur les deux limites aboutissant à la voie, le côté de la construction non implanté en limite doit en être éloigné d'au moins la moitié de la hauteur avec un minimum de 3,00 mètres et la continuité de la façade doit être assurée par un mur plein d'une hauteur minimum de 2,00 mètres comportant ou non un porche ou un portail.

- Lorsque les constructions sont situées à l'arrière des constructions d'alignement :
  - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

  - Toutefois, les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, n'excède pas 4 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour

les pointes de pignons et cheminées), peuvent être implantées en limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

- 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.

- Les installations techniques 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

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 16,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de quatre niveaux habitables (soit un Rez-de-chaussée étages ou combles aménageable).

- Toutefois, la hauteur de tout point d'une construction attenante à deux constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne peut être inférieure à celle de l'immeuble voisin le plus bas, ni excéder celle de l'immeuble voisin le plus élevé pour les immeubles présentant leurs façades sur le même côté de la voie. Néanmoins les annexes plus basses adossées à une seule construction et implantées à l'alignement peuvent être autorisées si leur aspect ne compromet pas l'ordonnancement architectural des façades de la rue.

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 ou élément architectural typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....), ou portant atteinte par son aspect à son 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 nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

L'objectif recherché ci-dessus ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut trouver sa place dans le tissu urbain existant.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après et les recommandations architecturales figurant au présent règlement de la zone :

♦ Forme et volumétrie :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente..

- Les annexes et les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion dans le tissu bâti.

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec les constructions de la zone.

- Toitures :

  . Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture existante.

  . Les couvertures doivent présenter des tons rouges foncés ou bruns foncés dans l'esprit de la majorité des constructions présentent sur le territoire communal. Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

  . Toutefois les tons ardoise sont autorisés pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

  . Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisées ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

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

- Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : éléments de verticalité, décrochements…). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

. La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, doit être au maximum de 3 mètres et au minimum de 2 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être supérieure de 0,50 mètre à la hauteur de la clôture. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leurs hauteurs doivent s'harmoniser.

. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

- Sur les limites séparatives :

. Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 3 mètres.

- Dans tous les cas :

. Les murs d'aspect béton préfabriqué et d'aspect plastifié sont interdits.

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

. Les règles ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

♦ Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit

s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat 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

- 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espace vert.

- 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.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA

CARACTERE DE LA ZONE UCA

La zone UCA est une zone urbaine à usage principal d'habitat correspondant au tissu de faubourg. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles que définies dans l'annexe Bruit.

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

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

SECTION I

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

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

Sont interdites:

- Dans la zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions et occupations du sol qui ne respecteraient pas les côtes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont interdits.
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les dancings et discothèques.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes).

- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.

- Le stationnement et l'installation de caravanes à l'exception de celui visé à l'article 2.

- Les terrains aménagés pour le camping, pour l'installation de caravanes.

- Les dépôts de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition...).

- Les étangs.

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

- Ces interdictions ne s'appliquent pas :

  . aux extensions des activités existantes.

  . aux aménagement, ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

  . aux constructions annexes aux constructions existantes.

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

Les constructions 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, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

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

- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité économique implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit égale ou inférieure à 300 m².

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, à condition que leur nombre soit limité à une ou qu'elles soient à l'intérieur d'un bâtiment.

- 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.

- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

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 de large.

- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

- 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 et aux véhicules de secours de tourner.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

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

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux pluviales

- 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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 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 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 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 soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres de celles-ci.

- Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur ne devra excéder 8 mètres au sommet ou 5 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois si la construction jouxte une construction

existante sur le terrain voisin (constructions mitoyennes), sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure au maximum de 4 mètres.

- 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.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les 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

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

- Toutefois la distance entre des constructions à usage d'habitat collectif doit être au moins égale à 6 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 les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- 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

- Dans les zones inondables les constructions et occupations du sol devront respecter les règles du P.P.R.I.

- Hors zone inondable, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 13,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 9,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (soit un Rez-de-chaussée plus étages ou combles aménageables).

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

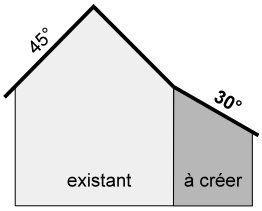
♦ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente..

- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes sous réserve d'une intégration harmonieuse.



Réalisation possible

- 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.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ <u>Aspect des matériaux et couleurs</u> :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- <u>Toitures</u> :

  . Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture existante.

  . Les couvertures doivent présenter des tons rouges foncés ou bruns foncés dans l'esprit de la majorité des constructions présentent sur le territoire communal. Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

  . Toutefois les tons ardoise sont autorisés pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

  . Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

  . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

- 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.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs rigides reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum mesuré à partir du sol naturel, de 0.80 mètre.

- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2.50 mètres.

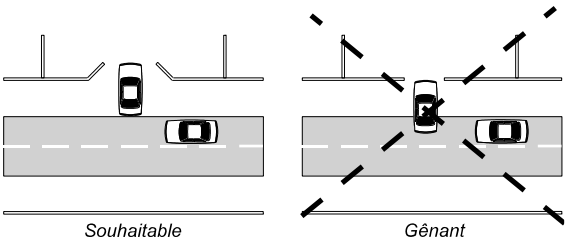
. En cas de reconstruction partielle d'un mur, celui-ci doit être reconstruit à l'identique.

. 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 sur les deux faces.

- Dans tous les cas :

. Dans la zone inondable délimitée sur le règlement graphique les clôtures doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.

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

. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

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

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

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

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (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 dans son environnement immédiat les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

- Les espaces verts communs doivent respecter les principes figurant dans le document graphique de la ZAC du « pain perdu ».

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10% au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doit être aménagé en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeux ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Dans la zone inondable délimitée sur le règlement graphique, les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du règlement du P.P.R.I.

- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB

CARACTERE DE LA ZONE UCB

La zone UCB est une zone urbaine à usage principal d'habitat de type pavillonnaire. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles que définies dans l'annexe Bruit.

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

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

SECTION I

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

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

Sont interdites:

- Dans la zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions et occupations du sol qui ne respecteraient pas les côtes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont interdits.
- Les constructions agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les dancings et discothèques.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes).
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.

- Le stationnement et l'installation de caravanes à l'exception de celui visé à l'article 2.

- Les terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

- Les dépôts de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition...).

- Les étangs.

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

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Ces interdictions ne s'appliquent pas :

  . aux extensions des activités existantes à l'exception de la règle portant sur les dépôts de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition…).

  . aux aménagement, ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

  . aux constructions annexes aux constructions existantes.

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

Les constructions 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, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

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

- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité économique implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit égale ou inférieure à 300 m².

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, à condition que leur nombre soit limité à une ou qu'elles soient à l'intérieur d'un bâtiment.

- 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.

- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

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 de large.

- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

- 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 et aux véhicules de secours de tourner.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

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

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux pluviales

- 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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 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 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 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 soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres de celles-ci.

- Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur ne devra excéder 8 mètres au sommet ou 5 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois si la construction jouxte une construction existante sur le terrain voisin (constructions mitoyennes), sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure au maximum de 4 mètres.

- 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.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'aqueduc de la Ville de Troyes.

- 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

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif doit être au moins égale à 6 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 les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- 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

- Dans les zones inondables les constructions et occupations du sol devront respecter les règles du P.P.R.I.

- Hors zone inondable, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 13,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 9,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (soit un Rez-de-chaussée plus étages ou combles aménageables).

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

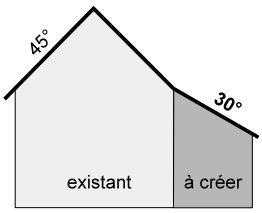
♦ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente..

- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes sous réserve d'une intégration harmonieuse.



Réalisation possible

- 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.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Toitures :

. Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture existante.

. Les couvertures doivent présenter des tons rouges foncés ou bruns foncés dans l'esprit de la majorité des constructions présentent sur le territoire communal. Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

. Toutefois les tons ardoise sont autorisés pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

- 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.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs rigides reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum mesuré à partir du sol naturel, de 0.80 mètre.

- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2.50 mètres.

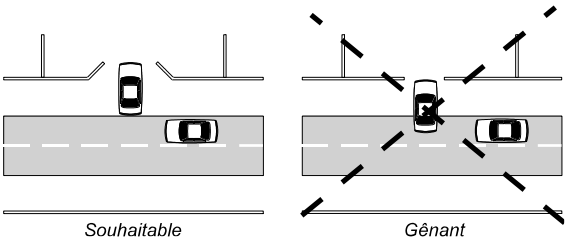
. En cas de reconstruction partielle d'un mur, celui-ci doit être reconstruit à l'identique.

. 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 sur les deux faces.

- Dans tous les cas :

  . Dans la zone inondable délimitée sur le règlement graphique les clôtures doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.

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

  . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

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

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

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

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (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 dans son environnement immédiat les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

- Les espaces verts communs doivent respecter les principes figurant dans le document graphique de la ZAC du « pain perdu ».

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10% au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doit être aménagé en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeux ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives.

- Dans la zone inondable délimitée par le règlement graphique, les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du règlement du P.P.R.I.

- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD est une zone d'habitat peu dense, composé en majorité de maisons individuelles.

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 :

- Les dancings et discothèques.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes).
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Le stationnement et l'installation de caravanes à l'exception de celui visé à l'article 2.
- Les terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.
- Les dépôts de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition...).
- Les étangs.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :

. aux extensions des activités existantes.

. aux aménagement, ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

. aux constructions annexes aux constructions existantes.

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

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

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

- Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité économique implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit égale ou inférieure à 300 m².

- Les garages collectifs de caravanes sont autorisés à condition qu'ils soient aménagés dans un bâtiment existant.

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, à condition que leur nombre soit limité à une ou qu'elles soient à l'intérieur d'un bâtiment.

- 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 4,00 mètres de large.

- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

- 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 et aux véhicules de secours de tourner.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

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

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux pluviales

- 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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 doivent être implantées à au moins 3 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 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 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.

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'aqueduc de la Ville de Troyes.

- 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 soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres de celles-ci.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur ne devra excéder 8 mètres au sommet ou 5 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois si la construction jouxte une construction existante sur le terrain voisin (constructions mitoyennes), sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure au maximum de 4 mètres.

.

- 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 réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions d'habitations ou d'activités est limitée à 20%.

- Toutefois l'emprise au sol des constructions agricoles est limitée à 60%.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 10,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 7,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de deux niveaux habitables (soit un Rez-de-chaussée plus étage ou comble aménageable).

- La hauteur des constructions agricoles, 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.

- Toutefois la hauteur des aménagements ou extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques

de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique…). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

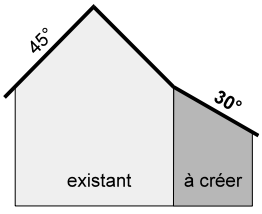
♦ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente.

- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes sous réserve d'une intégration harmonieuse.



Réalisation possible

- 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.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Toitures :

  . Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture existante.

  . Les couvertures doivent présenter des tons rouges foncés ou bruns foncés dans l'esprit de la majorité des constructions présentent sur le territoire communal. Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

. Toutefois les tons ardoise sont autorisés pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

- 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.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs rigides reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum mesuré à partir du sol naturel, de 0.80 mètre..

- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2.50 mètres.

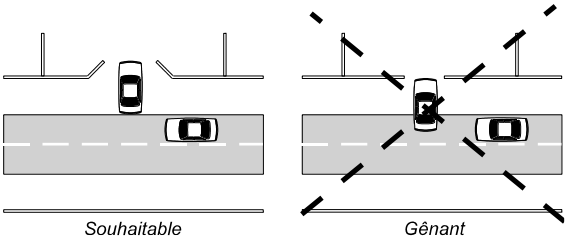
. En cas de reconstruction partielle d'un mur, celui-ci doit être reconstruit à l'identique.

. 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 sur les deux faces.

- Dans tous les cas :

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

  . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

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

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

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

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- 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 dans son environnement immédiat 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

- 30 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine destinée à accueillir principalement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des équipements sportifs.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est 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 constructions et utilisations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

Sont autorisées les constructions et utilisations du sol à condition qu'elles soient destinées :

- à la pratique des sports et des loisirs non motorisés,
- aux résidences à caractère social, médical ou éducatif,
- à l'habitation et ses annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- à l'aménagement de terrain pour le camping ou le stationnement de caravanes,
- aux aires de stationnement.
- aux affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres de large.

- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.

  . 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 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 et aux véhicules de secours de tourner.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

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

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- 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. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux pluviales

- 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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 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 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, sous réserve de ne pas réduire ces distances

- 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.

- Toutefois, aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux 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 soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres de celles-ci.

- Toutefois, lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, leur hauteur ne devra excéder 16 mètres au sommet. Toutefois si la construction jouxte une construction existante sur le terrain voisin (constructions mitoyennes), sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure au maximum de 4 mètres.

- 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.

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'aqueduc de la Ville de Troyes.

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 3,00 mètres.

- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif doit être au moins égale à 6 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 les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- 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

- Lorsqu'elles ne sont pas intégrées dans une construction liée à une activité autorisée dans la zone, la hauteur des constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10.00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 6,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de deux niveaux habitables soit un rez-de-chaussée + 1 niveau (un rez-de-chaussée + étage ou comble aménageable).

- La hauteur maximale des constructions d'activités mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 16.00 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

♦ Forme :

- Les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Toitures :Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal …).

- Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

- 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 doivent être constitués de matériaux homogènes.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs rigides reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum mesuré à partir du sol naturel, de 0.80 mètre.

- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.

. La reconstruction partielle ou le prolongement d'un mur, doit être identique à l'existant.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

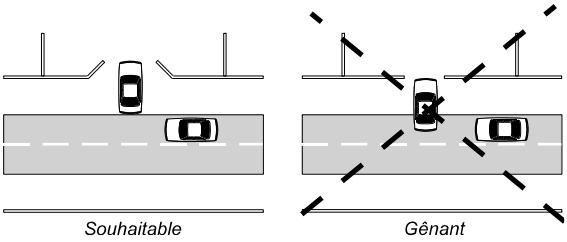
. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2.50 mètres.

. 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



- <u>Sur les limites séparatives</u> :

  . 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 sur les deux faces.

- <u>Dans tous les cas</u> :

  . Dans la zone inondable délimitée sur le règlement graphique les clôtures doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.

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

  . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

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

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

♦ <u>Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</u>

- 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 dans son environnement immédiat 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

- Les constructions, aires de stationnement et dépôts doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

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.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE UP

La zone UP délimite le hameau d'Avalleur, une zone de faible densité qu'il convient de protéger en raison de son urbanisation traditionnelle et de son intérêt paysager. Elle est destinée principalement à l'habitat mais également à l'activité agricole.

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 dancings et discothèques.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les parcs d'attractions.
- Le stationnement et l'installation de caravanes à l'exception de celui visé à l'article 2.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers. Cette interdiction ne s'applique pas aux projets de clôture qui sauvegardent le chemin.

- Ces interdictions ne s'appliquent pas :

  . aux extensions et aux aménagements des constructions pour les activités existantes, ainsi que de leurs annexes

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

Sont autorisées les constructions et utilisations du sol à conditions qu'elles soient destinées :

- aux habitations et ses annexes.

- au stationnement d'une caravane au maximum à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public.

- aux affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone et soumis à déclaration préalable, conformément aux articles R.523-1 et suivant du Code du Patrimoine.

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 de large.

- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.

. aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

- 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 et aux véhicules de secours de tourner.

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

. aux aménagements et extensions des constructions existantes.

. aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux pluviales

- 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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit à moins de 10 mètres de celui-ci. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui ont un accès propre à celle-ci.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les 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 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 sur au moins une limite séparative.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve soit de ne pas réduire cette distance, soit de revenir sur une 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.

Ces règles s'appliquent également :

. le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être

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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % 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

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 10,00 mètres. Dans tous les cas,

ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de deux niveaux habitables (soit un rez-de-chaussée plus étage ou comble aménageable) et elles ne devront pas dépasser 5 mètres à l'égout du toit afin de rester dans les proportions des constructions traditionnelles de type longère.

- 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.

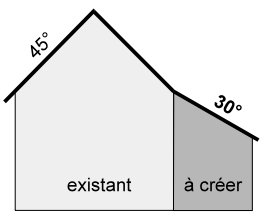
Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

♦ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente.

- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes sous réserve d'une intégration harmonieuse.



Réalisation possible

- 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.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Les tons blanc purs sont interdits.

- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture.

  . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes. (rouge foncé ou brun foncé)

  . Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

  . Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

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

- 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 matériaux de synthèse sont interdits pour les clôtures, menuiseries et portails.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

  . Les clôtures doivent être constituées :

    - soit d'un mur en pierre non enduit d'une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 1.40 mètres

- soit d'un muret en pierre ou enduit d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide.

. La reconstruction partielle ou le prolongement d'un mur, doit être identique à l'existant.

. 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.

- Sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées :

. soit d'un mur en pierre non enduit d'une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 1,40 mètres.

. soit de grillages ou dispositifs rigides d'une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 1,80 mètres.

. Les dispositifs non végétaux destinés à masquer les vues sont interdits

- Dans tous les cas :

. Les tons blancs purs sont interdits.

. Les haies seront constituées d'essences champêtres locales.

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

. 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.

. Les murs de clôture seront continus

. Les clôtures à redans sont interdites

♦ 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 dans son environnement immédiat 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

- 30 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espace vert.

- Les haies seront constituées d'essences champêtres locales.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- 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.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE UP

La zone UP délimite le hameau d'Avalleur, une zone de faible densité qu'il convient de protéger en raison de son urbanisation traditionnelle et de son intérêt paysager. Elle est destinée principalement à l'habitat mais également à l'activité agricole.

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 dancings et discothèques.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les parcs d'attractions.
- Le stationnement et l'installation de caravanes à l'exception de celui visé à l'article 2.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers. Cette interdiction ne s'applique pas aux projets de clôture qui sauvegardent le chemin.

- Ces interdictions ne s'appliquent pas :

  . aux extensions et aux aménagements des constructions pour les activités existantes, ainsi que de leurs annexes

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

Sont autorisées les constructions et utilisations du sol à conditions qu'elles soient destinées :

- aux habitations et ses annexes.

- au stationnement d'une caravane au maximum à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public.

- aux affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone et soumis à déclaration préalable, conformément aux articles R.523-1 et suivant du Code du Patrimoine.

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 de large.

- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.

. aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

- 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 et aux véhicules de secours de tourner.

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

. aux aménagements et extensions des constructions existantes.

. aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux pluviales

- 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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit à moins de 10 mètres de celui-ci. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui ont un accès propre à celle-ci.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les 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 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 sur au moins une limite séparative.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve soit de ne pas réduire cette distance, soit de revenir sur une 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.

Ces règles s'appliquent également :

. le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être

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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % 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

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 10,00 mètres. Dans tous les cas,

ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de deux niveaux habitables (soit un rez-de-chaussée plus étage ou comble aménageable) et elles ne devront pas dépasser 5 mètres à l'égout du toit afin de rester dans les proportions des constructions traditionnelles de type longère.

- 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.

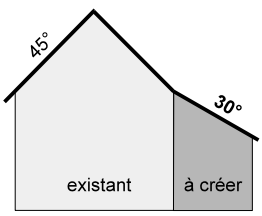
Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

♦ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente.

- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes sous réserve d'une intégration harmonieuse.



Réalisation possible

- 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.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Les tons blanc purs sont interdits.

- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture.

  . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes. (rouge foncé ou brun foncé)

  . Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

  . Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

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

- 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 matériaux de synthèse sont interdits pour les clôtures, menuiseries et portails.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

  . Les clôtures doivent être constituées :

    - soit d'un mur en pierre non enduit d'une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 1.40 mètres

- soit d'un muret en pierre ou enduit d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide.

. La reconstruction partielle ou le prolongement d'un mur, doit être identique à l'existant.

. 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.

- Sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées :

. soit d'un mur en pierre non enduit d'une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 1,40 mètres.

. soit de grillages ou dispositifs rigides d'une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 1,80 mètres.

. Les dispositifs non végétaux destinés à masquer les vues sont interdits

- Dans tous les cas :

. Les tons blancs purs sont interdits.

. Les haies seront constituées d'essences champêtres locales.

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

. 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.

. Les murs de clôture seront continus

. Les clôtures à redans sont interdites

♦ 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 dans son environnement immédiat 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

- 30 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espace vert.

- Les haies seront constituées d'essences champêtres locales.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- 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.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles que définies dans l'annexe Bruit.

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.

- Dans la zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions et occupations du sol qui ne respecteraient pas les côtes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont interdits.

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

Sont autorisées les constructions et utilisations du sol à condition qu'elles soient destinées :

- aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services,

- aux installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines,

- à l'hébergement hôtelier,

- à la restauration,

- à l'habitation et ses annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,

- à l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment à l'enseignement, la formation et la recherche,

- aux dépôts de déchets liés à une activité autorisée dans la zone, à condition de ne pas excéder 300 mètres carrés,

- aux affouillements et exhaussements nécessaires aux activités autorisées 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 de large.

- 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.

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

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

- 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 et aux véhicules de secours de tourner.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

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

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux pluviales

- 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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 doivent être implantées en a au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les constructions à usage de bureau ou d'habitation.

- 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, sous réserve de ne pas réduire ces distances.

- 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 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 mètres des limites séparatives.

- Cependant les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'aqueduc de la Ville de Troyes.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux installations techniques des services publics

  . à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur aspect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment de même importance.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans les zones inondables les constructions et occupations du sol devront respecter les règles du P.P.R.I.

- L'imperméabilisation du sol est limitée à 80% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 16,00 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.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

♦ Forme :

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :

  . soit des ouvertures justement proportionnées,

  . soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)

  . soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

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

♦ <u>Aspect des matériaux et couleurs</u> :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- <u>Toitures</u> :

  . Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture existante.

  . Les couvertures doivent présenter des tons rouges foncés ou bruns foncés dans l'esprit de la majorité des constructions présentent sur le territoire communal. Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

  . Toutefois les tons ardoise sont autorisés pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

  . Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

  . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

- 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 doivent être constitués de matériaux homogènes.

♦ <u>Clôtures</u> :

- <u>En bordure des emprises publiques</u> :

  . Les clôtures doivent être constituées :

    - soit de dispositifs rigides reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum mesuré à partir du sol naturel, de 0.80 mètre.

    - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.

  . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

  . La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2.50 mètres.

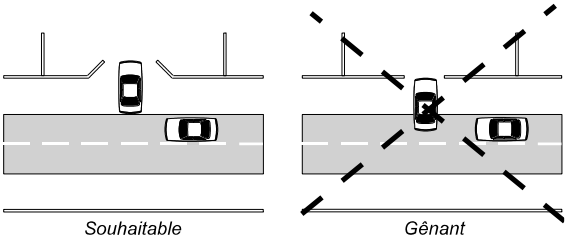
  . En cas de reconstruction partielle d'un mur, celui-ci doit être reconstruit à l'identique.

  . 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



- <u>Sur les limites séparatives</u> :

  . 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 sur les deux faces.

- <u>Dans tous les cas</u> :

. Dans la zone inondable délimitée sur le règlement graphique les clôtures doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.

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

. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

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

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

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

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (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 dans son environnement immédiat 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

- 5% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- 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.

- Un écran végétal à base d’essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Les clôtures peuvent être doublées d’éléments végétaux tels que haies vives.

- Les aires de stationnement doivent comporter un aménagement végétal.

- 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.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

CARACTERE DE LA ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des commerces et des services de proximité compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

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 constructions et opérations d'aménagement qui ne respectent pas le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les dancings et discothèques.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes).
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Le stationnement et l'installation de caravanes à l'exception de celui visé à l'article 2.
- Les terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.
- Les dépôts de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition...).

- Les étangs.

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

- Les entrepôts.

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Ces interdictions ne s'appliquent pas :

  . aux extensions des activités existantes.

  . aux aménagement, ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

  . aux constructions annexes aux constructions existantes.

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

Les constructions 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, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues etc...

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

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, à condition que leur nombre soit limité à une ou qu'elles soient à l'intérieur d'un bâtiment.

- 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 4,00 mètres de large.

- 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

- 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 et aux véhicules de secours de tourner.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

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

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

. aux aménagements et extensions des constructions existantes.

. aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux pluviales

- 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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 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 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 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 soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres de celles-ci.

- Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur ne devra excéder 8 mètres au sommet ou 5 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois si la construction jouxte une construction existante sur le terrain voisin (constructions mitoyennes), sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure au maximum de 4 mètres.

- 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.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les 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

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif doit être au moins égale à 6 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 les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

  . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 13,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 9,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (soit un Rez-de-chaussée plus étages ou combles aménageables). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu du bâtiment.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

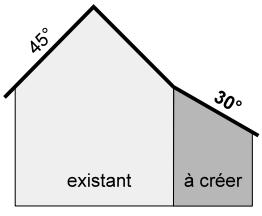
♦ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente.

- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes sous réserve d'une intégration harmonieuse.



Réalisation possible

- 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.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Toitures :

. Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture existante.

. Les couvertures doivent présenter des tons rouges foncés ou bruns foncés dans l'esprit de la majorité des constructions présentent sur le territoire communal. Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

. Toutefois les tons ardoise sont autorisés pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

- 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.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum, mesuré à partir du sol naturel, de 0.80 mètre.

- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

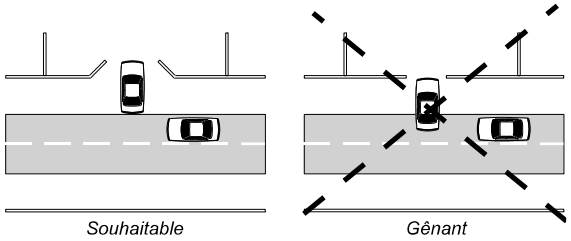
. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2.50 mètres.

. 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



- <u>Sur les limites séparatives</u> :

. 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 sur les deux faces.

- <u>Dans tous les cas</u> :

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

. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

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

. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à

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

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

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. (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 dans son environnement immédiat les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

- Les espaces verts communs doivent respecter les principes figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Un écran végétal 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE 1AUY

La zone 1AUY est une zone à urbaniser principalement destinée aux activités économiques.

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

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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 constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Dans la zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique, sont interdites les constructions et occupations du sol qui ne respecteraient pas les côtes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont interdits.

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

Sont autorisées les constructions et utilisations du sol à condition qu'elles soient destinées :

- aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services,

- aux installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines,

- à l'hébergement hôtelier,

- à la restauration,

- à l'habitation et ses annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,

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

- aux dépôts de déchets liés à une activité autorisée dans la zone, à condition de ne pas excéder 300 mètres carrés,

- aux affouillements et exhaussements nécessaires aux activités autorisées 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 de large.

- 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.

- 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

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

- 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 et aux véhicules de secours de tourner.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

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

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux pluviales

- 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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 doivent être implantées a au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les bâtiments à usage de bureau ou d'habitation.

- 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, sous réserve de ne pas réduire ces distances.

- 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 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 mètres des limites séparatives.

- Cependant les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux installations techniques des services publics

  . à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur aspect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment de même importance.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans les zones inondables les constructions et occupations du sol devront respecter les règles du P.P.R.I.

- L'imperméabilisation du sol est limitée à 80% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 16,00 mètres.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

♦ Forme :

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :

  . soit des ouvertures justement proportionnées,

  . soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)

  . soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Toitures :

  . Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture existante.

  . Les couvertures doivent présenter des tons rouges foncés ou bruns foncés dans l'esprit de la majorité des constructions présentent sur le territoire communal. Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

. Toutefois les tons ardoise sont autorisés pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

- 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 doivent être constitués de matériaux homogènes.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs rigides reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel de 0.80 mètre.

- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2.50 mètres.

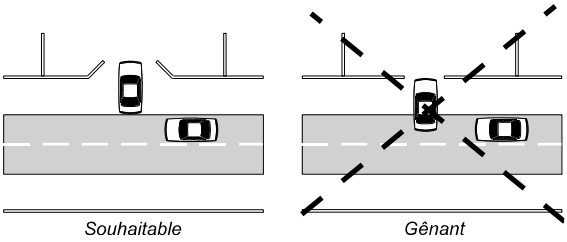
. En cas de reconstruction partielle d'un mur, celui-ci doit être reconstruit à l'identique.

. 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 sur les deux faces.

- Dans tous les cas :

  . Dans la zone inondable délimitée sur le règlement graphique les clôtures doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.

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

  . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

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

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

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

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (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 dans son environnement immédiat 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

- 5% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- 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.

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives.

- Les aires de stationnement doivent comporter un aménagement végétal.

- 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.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,

INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB

CARACTERE DE LA ZONE 2AUB

La zone 2AUB est une zone de réserve foncière destinée aux activités économiques.

L'urbanisation immédiate est interdite dans les conditions du présent règlement. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou révision du P.L.U.

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 :

- 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 autorisées les constructions et utilisations du sol à condition qu'elles soient destinées :

- aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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 implantés 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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture ou à la viticulture.

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

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

SECTION I

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

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

- Les constructions et installations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

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

Sont autorisées les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole,

- aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

- 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.

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 doivent être implantées à au moins 10 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.

- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait 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.

- 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 constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les 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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 10,00 mètres. Dans tous les cas, cette hauteur ne pourra conduire à réaliser plus de deux niveaux habitables (soit Rez-de-chaussée plus un étage ou comble aménageable).

- La hauteur des constructions et installations agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 15,00 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.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- 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.

♦ Clôtures :

. Les clôtures doivent être constituées de grillages ou dispositifs rigides à claire voie.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres.

. 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.

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).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives mais elles ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

- 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.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH

CARACTERE DE LA ZONE AH

La zone AH correspond à constructions isolés au sein des espaces agricoles.

SECTION I

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

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

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature sont interdites 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 autorisées les constructions et utilisations du sol à conditions qu'elles soient destinées :

- aux habitations et leurs annexes,
- à l'exploitation agricole,
- aux garages collectifs de caravanes dans des bâtiments,
- aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux 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 aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

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.

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.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 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.

- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait 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.

- 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.

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 soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres de celles-ci.

- Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur ne devra excéder 8 mètres au sommet ou 5 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

Ces règles s'appliquent également :

. le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être

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 3,00 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 aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance. Il en est de même pour la reconstruction de bâtiments détruit suite à un sinistre.

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 règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 13,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 9,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (soit un Rez-de-chaussée plus étages ou combles aménageables).

- La hauteur des constructions agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 15,00 mètres.

  Ces règles 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.

  . à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre d'une hauteur initiale supérieur aux limites énoncées ci-dessus. La hauteur du nouveau bâtiment ne devant pas dépasser celle de l'ancien.

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques

de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique…). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

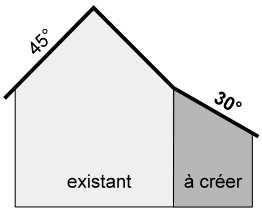
♦ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente.

- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes sous réserve d'une intégration harmonieuse.



Réalisation possible

- 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.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Toitures :

. Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture existante.

. Les couvertures doivent présenter des tons rouges foncés ou bruns foncés dans l'esprit de la majorité des constructions présentent sur le territoire communal. Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

. Toutefois les tons ardoise sont autorisés pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

- 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.

♦ Clôtures :

. Les clôtures doivent être constituées de grillages ou de dispositifs rigides à claire voie.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2.50 mètres.

. 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.

♦ 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).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives mais ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AV

CARACTERE DE LA ZONE AV

La zone AV est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à la viticulture.

SECTION I

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

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

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature sont interdites 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 autorisées les constructions et utilisations du sol à conditions qu'elles soient nécessaires :

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

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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 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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les clôtures peuvent être constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de végétaux tel que des haies vives mais elles ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

- Les murs pleins sont interdits.

♦ 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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives mais elles ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité de ses milieux naturels et de ses paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

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

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 constructions et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

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

Sont autorisées les constructions et utilisations du sol à condition qu'elles soient destinées :

- aux exploitations forestières,

- aux abris légers pour animaux dans la limite de 30 m² de surface de plancher,

- aux abris de chasse dans la limite de 30 m² de surface de plancher,

- aux abris de jardins dans la limite de 30 m² de surface de plancher,

- aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment liées à la découverte de la nature,

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

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

- 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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).

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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 et installations doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

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

- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait 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 et installations doivent être implantées à au moins 10 mètres des limites séparatives.

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'aqueduc de la Ville de Troyes.

- 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.

- Ces règles s'appliquent également :

  . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 5,00 mètres.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 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 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).

♦ Clôtures :

  . Les clôtures doivent être constituées de grillages ou de dispositifs rigides à claire voie.

  . Les murs pleins sont interdits.

  . La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres.

  . Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

- Dans tous les cas :

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives mais elles ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE

CARACTERE DE LA ZONE NE

La zone NE correspond au centre d'enfouissement des déchets ainsi qu'à l'emprise d'une ancienne décharge.

SECTION I

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

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

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature sont interdites, 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 autorisées les constructions et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires :

- à l'exploitation du centre d'enfouissement,
- aux activités de stockage et de concassage des déchets inertes,
- à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- aux dépôts de déchets,
- aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux affouillements et exhaussements nécessaires aux activités autorisées 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.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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).

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

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

- Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage de bureau ou de gardiennage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 7,00 mètres.

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.

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- 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 interdits.

♦ Clôtures :

. Les clôtures doivent être constituées de grillages ou dispositifs rigides à claire voie.

. Les murs pleins sont interdits.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

- Un écran de verdure composé de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées doit être constitué autour de tous dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuel.

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le milieu naturel.

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.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

CARACTERE DE LA ZONE NH

La zone NH est une zone naturelle comportant des constructions isolées.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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 constructions et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Dans la zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions et occupations du sol qui ne respecteraient pas les côtes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont interdits.

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

Sont autorisées les constructions et utilisations du sol à conditions qu'elles soient destinées :

- aux habitations et leurs annexes,

- aux services publics ou d'intérêt collectif,

- aux 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 aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

- Cette règle ne s'applique pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

  . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

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.

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.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 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 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 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 soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres de celles-ci.

- Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur ne devra excéder 8 mètres au sommet ou 5 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'aqueduc de la Ville de Troyes.

- 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.

Ces règles s'appliquent également :

. le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être

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 3,00 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 les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- 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 règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 13,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 9,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de deux niveaux habitables (soit un Rez-de-chaussée plus étages ou combles aménageables).

- Ces règles 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.

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

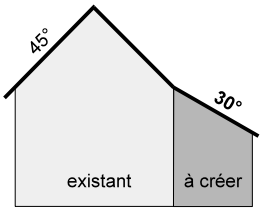
♦ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes qui peuvent être d'une pente différente.

- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes sous réserve d'une intégration harmonieuse.



Réalisation possible

- 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.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Toitures :

. Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et

photovoltaïques à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la toiture existante.

. Les couvertures doivent présenter des tons rouges foncés ou bruns foncés dans l'esprit de la majorité des constructions présentent sur le territoire communal. Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

. Toutefois les tons ardoise sont autorisés pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures vernissées, toitures végétalisée ainsi qu'aux toitures des bâtiments à vocation d'activités industrielles, artisanales et agricoles.

. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

- 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.

♦ <u>Clôtures</u> :

. Les clôtures doivent être constituées de grillages ou de dispositifs rigides.

. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2.50 mètres.

. 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.

<u>Dans tous les cas</u> :

. Dans la zone inondable délimitée sur le règlement graphique les clôtures doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.

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

♦ 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).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives mais elles ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

- Dans la zone inondable délimitée par le règlement graphique, les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du règlement du P.P.R.I.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d’Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d’Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NJ

CARACTERE DE LA ZONE NJ

La zone NJ est une zone naturelle à protéger en raison de son caractère paysager marquant l'entrée nord de la ville.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles que définies dans l'annexe Bruit.

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 constructions et utilisations du sol de toute nature sont interdites 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 autorisées les constructions et installations à conditions qu'elles soient destinées :

- aux abris de jardins de moins de 20 m² de surface de plancher.
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

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

- 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 soit en limite séparative soit à au moins 4 mètres de celles-ci.

- 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.

- Ces règles s'appliquent également :

  . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme..

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 5,00 mètres.

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 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 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).

♦ Clôtures :

. Les clôtures doivent être constituées de grillages ou dispositifs rigides à claire voie.

. Les murs pleins sont interdits.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

♦ Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations techniques 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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives mais elles ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NJ

CARACTERE DE LA ZONE NJ

La zone NJ est une zone naturelle à protéger en raison de son caractère paysager marquant l'entrée nord de la ville.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles que définies dans l'annexe Bruit.

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 constructions et utilisations du sol de toute nature sont interdites 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 autorisées les constructions et installations à conditions qu'elles soient destinées :

- aux abris de jardins de moins de 20 m² de surface de plancher.
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

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

- 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 soit en limite séparative soit à au moins 4 mètres de celles-ci.

- 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.

- Ces règles s'appliquent également :

  . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme..

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 5,00 mètres.

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 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 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).

♦ Clôtures :

. Les clôtures doivent être constituées de grillages ou dispositifs rigides à claire voie.

. Les murs pleins sont interdits.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

♦ Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations techniques 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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives mais elles ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

CARACTERE DE LA ZONE NP

La zone NP est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité de ses milieux naturels et paysages. Elle correspond aux espaces riverains des cours d'eau, aux vallons remarquables, aux zones humides ainsi qu'aux Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles que définies dans l'annexe Bruit.

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

SECTION I

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

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

- Les constructions et occupations du sol de toute nature sont interdites 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

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 L214-6 de ce code.

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

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

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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 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 réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les clôtures peuvent être constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de végétaux tel que des haies vives mais elles ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

- Les murs pleins sont interdits.

♦ 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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

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.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NPJ

CARACTERE DE LA ZONE NPJ

La zone NPJ est une zone naturelle à protéger en raison de la présence de jardin, verger mais aussi de cadoles qui représentent un intérêt patrimoniale à être conservées.

L'ensemble de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est 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 constructions et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Dans la zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions et occupations du sol qui ne respecteraient pas les côtes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont interdits.

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

Sont autorisées les constructions et installations à conditions qu'elles soient destinées :

- aux abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils se situent à au moins 10 mètres du cours de la Seine.

- aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 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 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.

- 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 10 mètres du cours de la Seine.

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres de celles-ci.

- 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.

- Ces règles s'appliquent également :

  . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 6,00 mètres.
-

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.

♦ Clôtures :

. Les clôtures doivent être constituées de grillages ou dispositifs rigides à claire voie.

. Les murs pleins sont interdits.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

. Lorsqu'elles sont implantées à moins de 10,00 mètres du cours de la Seine, les clôtures doivent être démontables.

. Dans la zone inondable délimitée sur le règlement graphique les clôtures doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.

♦ Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives mais elles ne doivent pas compromettre le libre écoulement des eaux.

- Dans la zone inondable délimitée par le règlement graphique, les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du règlement du P.P.R.I.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

CARACTERE DE LA ZONE NS

La zone NS est une zone naturelle à protéger en raison de la présence du site de la Commanderie dont la chapelle est classée au titre des Monuments Historiques.

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 constructions 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 autorisées les constructions et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les rénovations, restaurations et reconstructions dans les côtes à l'identique des bâtiments préexistants. Toute extension, rénovation et reconstruction devra se conformer aux directives liées au classement des Monuments Historiques et à la conservation du patrimoine local.

- Sous réserve des directives liées au classement des Monuments Historiques, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aire de stationnements…) ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

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

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.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

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

VOIRIE

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une identification spéciale sur le règlement graphique sont à conserver.

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

  . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

  . 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.

- La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs, conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique

ASSAINISSEMENT

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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

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.

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.

- Chaque voie nouvelle, devra comporter entre autre, des fourreaux en vue de l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article 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 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.

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, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

- 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.

Ces règles s'appliquent également :

. le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- La hauteur des constructions, devra respecter les gabarits existants en fonction de l'ouvrage concerné.

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.

- La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception des annexes qui peuvent être d'une pente différente.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

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

♦ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Les tons blancs purs sont interdits.
- Les matériaux de synthèse sont interdits pour les clôtures, menuiseries et portails.

- Toitures :
  . Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

  . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes. (rouge foncé ou brun foncé)

  . Les couvertures de ton ocre ainsi que les tons clairs et vifs sont interdits.

  . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,…).

- 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.

♦ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

  . Les clôtures doivent être constituées mur en pierre non enduit d'une hauteur maximum de 2,00 mètres

. La reconstruction partielle ou le prolongement d'un mur, doit être identique à l'existant.

. 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.

- Dans tous les cas :

. Les tons blancs purs sont interdits.

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

♦ 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 dans son environnement immédiat 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

- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux tels que haies vives.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE "CODE DE L'URBANISME"

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

---

Art. L.424-1

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 121-22-3, L. 121-22-7, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté .

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

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

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L.153-11 (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. 424-1, 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 et des travaux mentionnés aux b et e de l'article L. 421-5 et à l'article L. 421-5-1, 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 ou que la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale ;

d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;

e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

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 ou non bâti, du patrimoine archéologique, 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 DÉCLARATIONS PRÉALABLES

CHAPITRE PREMIER - CHAMP D'APPLICATION

(D. nº 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 1º à 4º 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 7º 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 7º 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 7º 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 1º 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^er^ 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° 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 1er de la loi nº 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 nº 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 nº 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 nº 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. 123-1-5, 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 Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

ANNEXE "ESPACES BOISES"

ARTICLE L.113.1 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L.113.2 DU CODE DE L'URBANISME

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 au chapitre Ier du titre IV du 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 d'occupation des sols 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.

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 :

I 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.

Une unité foncière est un ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

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 portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contigües, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet. (R 431-24)

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

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Les lotissements qui prévoient la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui 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 définie à l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. 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

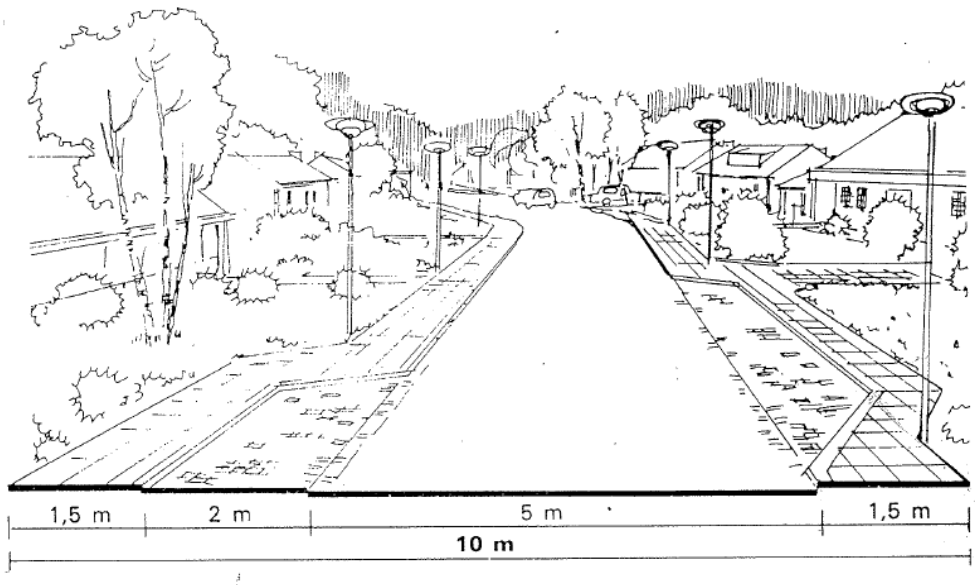
a) Présence d'un plan d'alignement approuvé :
   - Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

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,…

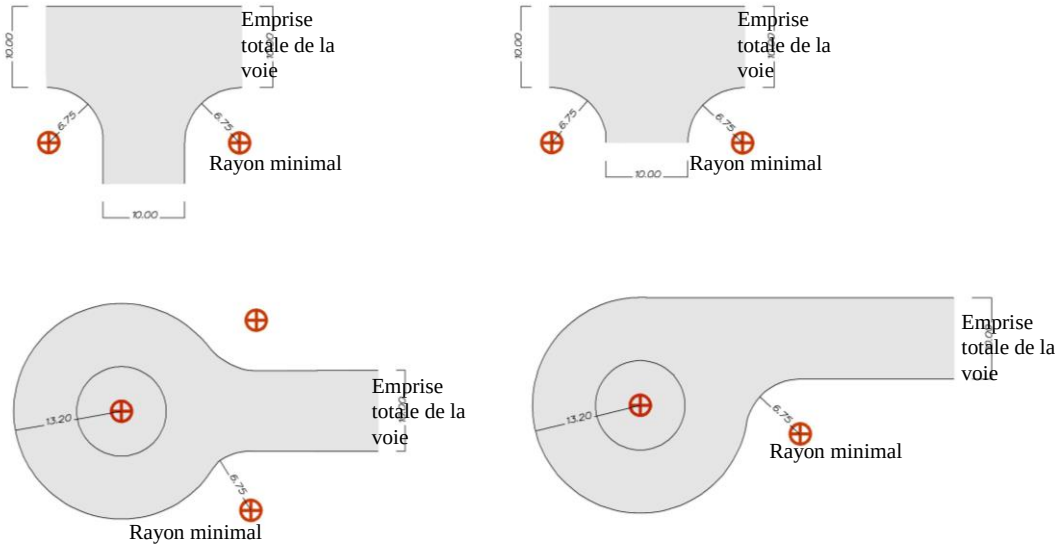
Exemple :



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

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

Croupe

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

Petite croupe ou demi-croupe

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

Changement de destination

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

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

Constructions publiques ou d'intérêt collectif :

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

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…

Façade de terrain

La façade du terrain est la limite du terrain 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).

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, toutes les piscines et vérandas …

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'A.R.S 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.

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 règlementaires 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.

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, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

1 - **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT**

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

2 - **POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE**

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

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

➢ ***NORMES POUR LES DEUX-ROUES***

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitat, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.