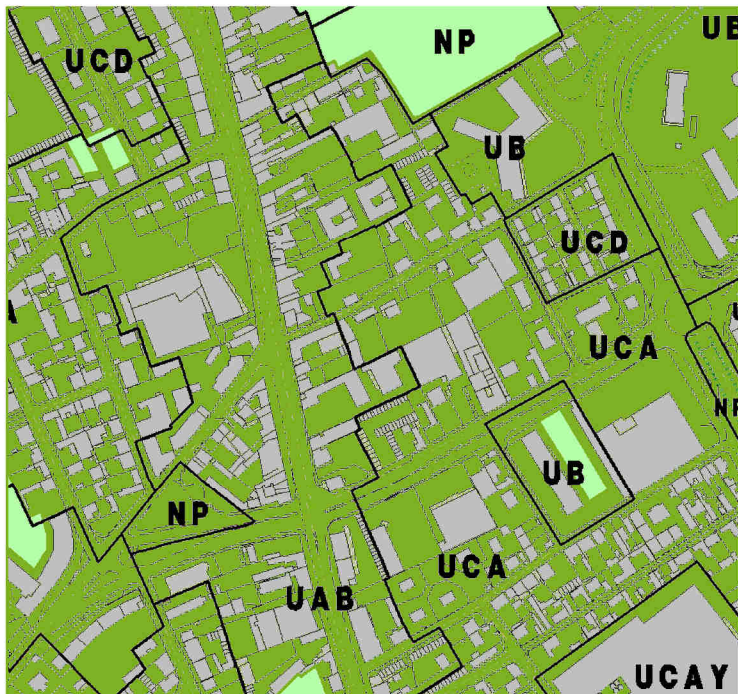


Troyes

4 - Règlement Dispositions générales

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Révision n°1
DCM du 24 juin 2004

Modification n°1
DCM du 10 mai 2007

Révision simplifiée n°1
DCM du 12 février 2009

Modification n°2
DCM du 27 mai 2010

Modification n°3
DCM 09 février 2012

Modification n°4
DCM du 05 juillet 2013

Mise à jour n°1
Arrêté du 28 novembre 2014

Modification simplifiée n°5
DCM du 11 décembre 2015

Modification simplifiée n°6
DCM du 23 juin 2017

PLU

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Troyes

4. Règlement

Révision n°1 : DCM du 24 juin 2004

Modification n°1 : DCM du 10 mai 2007

Révision simplifiée n°1 : DCM du 12 février 2009

Modification n°2 : DCM du 27 mai 2010

Modification n°3 : DCM du 09 février 2012

Modification n°4 : DCM du 05 juillet 2013

Mise à jour n°1 : Arrêté du 28 novembre 2014

Modification simplifiée n°5 : DCM du 11 décembre 2015

Modification simplifiée n° 6 : DCM du 23 juin 2017

PLU

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Troyes

1. Dispositions générales

1 – Dispositions générales

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Troyes, à l'exception du secteur couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (Secteur Sauvegardé).

ARTICLE DG 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les règles de ce PLU se substituent aux articles [R 111-2 à R 111-26] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

2.2 - Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ; notamment la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), le Plan de prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R 443-6.1, R 443-3 et R 443-9 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol (installations classées...)

2.3 - Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique

- loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi 2003-707 du 1^{er} août 2003, relative à l'archéologie préventive
- loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites)
- loi du 05 juillet 1980 (articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques).
- loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-787 du 19 août 1991.
- articles R 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions archéologiques)

Contact : Direction Régionale des Affaires Culturelles, 3 faubourg Saint Antoine, 51037 Chalons en Champagne cedex.

ARTICLE DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières. Aucune zone agricole n'est relevée dans le présent PLU.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 à R 130-19 du Code de l'Urbanisme.

1 – Dispositions générales

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1, L 123-2, R 123-11 et R 123-12, du Code de l'Urbanisme.

3.1 - Les zones urbaines

- UAA :** Dominance d'immeubles collectifs à l'alignement
- UAB :** Dominance d'immeubles de faible hauteur
- UB :** Dominance d'habitat collectif discontinu
- UCA :** Dominance d'habitat pavillonnaire à grand gabarit
- UCAY :** Activités économiques insérées dans un tissu d'habitat de type UCA
- UCB :** Dominance d'habitat pavillonnaire à densité moyenne
- UCBY :** Activités économiques insérés dans un tissu d'habitat de type UCB
- UCC :** Dominance d'habitat pavillonnaire à densité faible
- UCD :** Dominance d'habitat pavillonnaire ordonnancé
- UE :** Zone sportive, scolaire, culturelle, de loisirs (équipements)
- UL :** Zone réservée au camping et aux loisirs
- UY :** Equipements industriels, artisanaux et commerciaux

A ces zones urbaines s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3.2 - Les zones à urbaniser

- AUAA : future zone UAA
- AUCB : future zone UCB

A ces zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3.3 - Les zones agricoles

Le territoire communale ne compte aucune zone A.

3.4 - Les zones naturelles et forestières :

- NE : zones naturelles aquatiques à protéger (Berges de Seine, trous d'eau...)
- NJ : zone naturelle réservée aux jardins familiaux
- NP : zones naturelles aménagées (parcs, espaces verts)

A ces zones naturelles à protéger s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

1 – Dispositions générales

ARTICLE DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE DG 5 – REGLES GENERALES D'URBANISME:

Les règles générales d'urbanisme s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions du règlement du P.L.U. sont rappelées ci-après.

5.1 - Article R111-2 Construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

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.

5.2 - Article R111-4 Construction compromettant la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

5.3 - Article R111-5 Desserte des terrains par des voies publiques ou privées, accès des constructions

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5.4 - Article R111-21 Constructions portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...

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.

ARTICLE DG 6 – REGLES PARTICULIERES :

6.1 - Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1 – Dispositions générales

6.2 - Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial

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

6.3 - Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE DG 7 : LOTISSEMENTS ET PERMIS VALANT DIVISION. (ART. R123-10-1)

Concernant les lotissements ou les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

- Lorsqu'ils se situent en zones urbaines UA, UB, UE, UY : les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble du projet. Ceci afin de répondre à la vocation de ces zones d'habitat dense et d'activités.
- Lorsqu'ils se situent en zones N, UC, UL, : les règles édictées par le P.L.U. dans la zone concernée seront appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet. Ceci afin de répondre à la vocation de ces zones d'habitat aéré qui est de maîtriser l'urbanisation tout en préservant les milieux naturels et les paysages.

ARTICLE DG 8 : CLOTURES (ART. R421-12)

Le DCM du 05 juillet 2013 du 28/06/2007 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

ARTICLE DG 9 : PERMIS DE DEMOLIR (ART. R421-27)

Conformément à l'article R*421-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2012, la ville de Troyes à instituer le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire.

ARTICLE DG 10 : VEGETATION, ESPACES BOISES CLASSES ET NON CLASSES (ART. L130-1)

Les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1, 3^e alinéa, du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311 et L.312 du Livre 3 du Code forestier.4)

ARTICLE DG 11 : DIGUES DE L'AGGLOMERATION TROYENNE

Les digues de l'agglomération troyenne, compte tenu de leur hauteur supérieure à un mètre et de l'importance de la population protégée (entre 1000 et 50000 habitants), sont classées en classe B au titre du Code de l'Environnement par arrêté préfectoral du 2 juillet 2010. Afin de permettre la réalisation des travaux nécessaires à la remise en état de ces ouvrages et la protection des ouvrages existants, il est indispensable de maintenir un espace de dix mètres de part et d'autre des digues. Toute nouvelle construction sera interdite à l'intérieur de ce tampon.