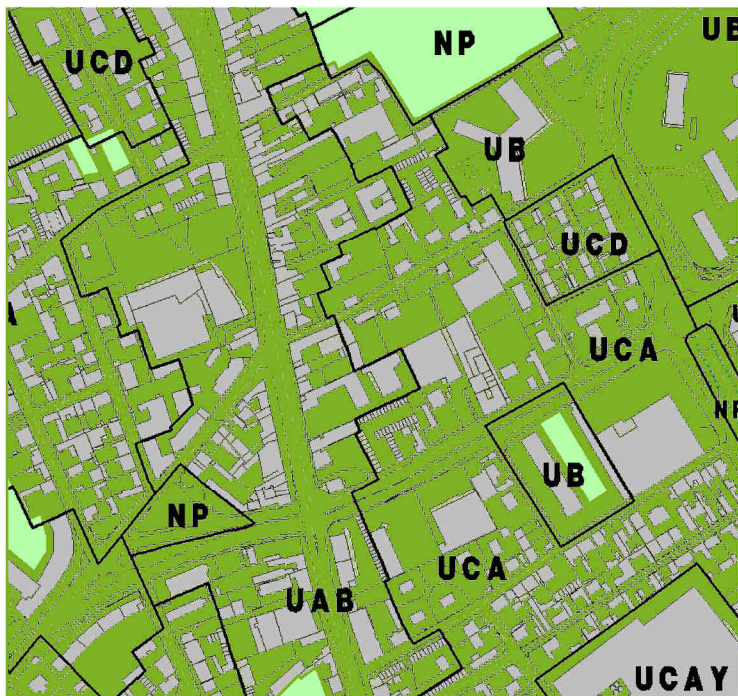
**Troyes**

4 - Règlement

4.3.1.1 - Zones UAA

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

3.1.1. Dispositions applicables aux zones UAA

Sont également applicables les :

- › *"Dispositions générales" figurant au titre 1*
- › *"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement*

Caractère dominant de la zone

La zone UAA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux secteurs les plus denses de la commune à dominante d'immeubles collectifs implantés en général à l'alignement des voies et formant un front bâti continu.

Elle couvre notamment le Bouchon de Champagne, en dehors du PSMV.

Les règles suivantes sont données sous réserve des dispositions :

- › du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), édictées à l'annexe 8 du présent PLU
- › de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), édictées à l'annexe 7 du présent PLU.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

ARTICLE UAA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

A - Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article 2 et notamment :

- 1) La création de toute activité, y compris les entrepôts, qui par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone.
- 2) La création ou l'extension d'installations agricoles.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 4) Le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravanning, notamment les cas suivants : caravanes servant à la vente de denrées, accueil des caravanes sur un terrain nu...
- 5) Les affouillements et exhaussements de terrains non nécessaires à la construction.
- 6) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

ARTICLE UAA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.

A – Sont admises dans ces zones, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Les constructions à usage :

- ▶ d'habitation
 - ▶ hôtelier
 - ▶ d'équipement collectif (équipements scolaires, sportifs, de loisirs, culturels, sanitaires, résidences pour personnes âgées, foyers...)
 - ▶ de commerce, d'artisanat et d'industries non génératrices de nuisances
 - ▶ de bureaux et de services
 - ▶ de parcs de stationnement.
- 2) Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardins...
 - 3) Les aires de sports, de jeux et les parcs d'attractions.
 - 4) Les exhaussements et affouillements du sol en terrain privé liés à une autorisation.
 - 5) Le stationnement isolé de caravane, sur le terrain abritant la résidence principale de l'utilisateur (hivernage).
 - 6) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (voiries, téléphone, réseaux d'énergie...) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications.

B - Sont admis sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

- 2) L'aménagement ou la transformation des installations classées dont la création serait normalement interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- 3) L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités économiques ou de dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne contrevient pas au caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

ARTICLE UAA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC.

A - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Dans tous les cas, cette voie devra présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 4 mètres en tout point.

Les caractéristiques des voies de dessertes et des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir (nombre de logements, importance de la fréquentation...) et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

B - Voirie

1) Les voiries existantes

1.1 Règle générale : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Dans tous les cas, cette voie devra présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 4 mètres en tout point.

1.2 - Voies privées existantes :

› Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, devront présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de :

- 4 mètres pour les voies à sens unique.
- 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- 5 mètres pour les voies en impasse

› Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

2) Les voiries nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 4 mètres en tout point.
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- assurer la sécurité des usagers.
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

La création de pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2.1 - Voiries nouvelles en impasse

- Les voiries nouvelles en impasse devront présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 5 mètres de large en tout point.
- Les voies en impasse à créer doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale, permettant aux engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de réaliser un demi-tour.
- Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.
- Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux,..) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

C - Bande ou servitude d'accès :

- 1) Toute bande ou servitude d'accès doit présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 4 mètres en tout point et une longueur maximale de 50 mètres.
- 2) Aucune construction ne sera autorisée sur les terrains desservis par une bande de passage ou une servitude d'accès de plus de 50 mètres de longueur.

D - Accès

▸ Voir article DC3

ARTICLE UAA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

A - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

B - Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

C - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

D - Réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

E - Gestion des déchets

1) Locaux déchets et espaces conteneurs

Sauf impossibilité technique dans le périmètre du Bouchon de Champagne, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

► Pour les immeubles d'habitat collectif :

Il devra être prévu 1 m² par logement, avec un minimum de 5 m².

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 20 m² par bloc ou entrée commune de logement.

► Pour les opérations groupées de plus de deux logements individuels :

Un espace destiné au stockage des conteneurs en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Il devra pouvoir être facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

► Pour les commerces : 1 m² par tranche de 100 m²

► Pour les bureaux : 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher

2) Containers enterrés

Les locaux et espaces de stockage poubelles prévus à l'article E.1 pourront ne pas être exigibles si des dispositifs enterrés se situent sur le domaine privé ou sur le domaine public à proximité de l'opération. Une surface de local de 5 m² minimum sera toutefois obligatoire notamment pour les encombrants. Cette surface sera portée à 10 m² pour les collectifs de plus de 20 logements.

Pour les containers enterrés implantés sur le domaine privé, une surface spécifique, identifiée pour les besoins de l'opération, devra être réservée en front de rue et accessible par le service gestionnaire. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, d'autres dispositions d'implantation pourront être étudiées.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

ARTICLE UAA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Non réglementé.

ARTICLE UAA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 1) Sauf indication contraire portée au plan, les constructions seront implantées :
 - à l'alignement des voies ou emprises publiques
 - à la limite des marges de recul lorsqu'elles sont indiquées sur le plan.
- 2) Un recul pourra être autorisé ou imposé si le contexte urbain ou architectural de la voie ou de la parcelle (exemple : bâtiment ou groupe de bâtiments implantés en retrait) le rend acceptable ou nécessaire.
- 3) Un recul pourra également être admis, sous réserve que le contexte urbain ou architectural de la voie ou de la parcelle le rend acceptable ou nécessaire :
 - Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageur, pylône, antenne liée aux réseaux collectifs...).
 - Pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement.
 - Pour les annexes aux constructions existantes (garage en fond de parcelle...).
 - Pour les constructions et les clôtures à édifier, jusqu'à 7 mètres des rives des cours d'eau, pour assurer notamment leur accès, leur entretien et le maintien de l'ambiance végétale.
 - Pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.
- 4) Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existants et une marge de recul pourra être imposée.
- 5) D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.
 - Saillies à caractère ornemental :
L'empiétement par rapport à la limite d'emprise des saillies à caractère exclusivement ornemental est autorisé (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres, nervures,...).
 - Volumes habitables en encorbellement, balcons et surfaces non closes :
Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 3,50 mètres de hauteur.
Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,80 mètre.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

ARTICLE UAA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1) Dans la bande des 25 mètres :

Hors périmètre du Bouchon de Champagne

Les constructions devront être implantées soit :

- en limite séparative
- à 4 mètres minimum de la limite séparative. Dans ce cas, le bâtiment à édifier sera prolongé par une clôture à l'alignement conforme aux dispositions de l'article 11 et pouvant comporter un portail. Cette clôture assurera la continuité du front bâti.

Dans le périmètre du Bouchon de Champagne :

Toute construction nouvelle doit être édifiée sur l'une au moins des limites séparatives latérales.

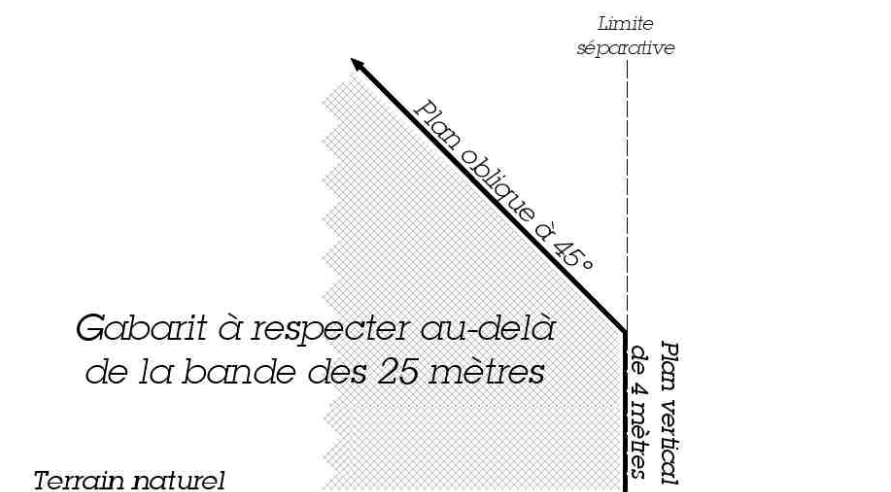
La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des autres limites séparatives doit être alors au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans ce cas, le bâtiment à édifier sera prolongé par une clôture à l'alignement conforme aux dispositions de l'article 11 et pouvant comporter un portail. Cette clôture assurera la continuité du front bâti.

2) Au-delà de la bande de 25 mètres :

Les constructions seront implantées :

- à 4 mètres minimum des limites séparatives.
- en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45°.



3) Une marge de recul pourra être imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

4) La règle de recul de 4 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions de faible surface (véranda sur escalier existant, ...) et les alignements de façade de faible surface sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

- 5) Dans tous les cas, la construction pourra être imposée sur l'une des limites séparatives s'il s'agit de masquer ou habiller une façade ou un pignon aveugle de construction voisine existante.

ARTICLE UAA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pour des motifs d'accessibilité ou d'éclairage minimal, un recul au moins égal à 4 mètres pourra être exigé entre deux constructions.

ARTICLE UAA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

- 1) Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière, est fixée comme suit :

- ▶ Terrain de moins de 100 m² : non réglementé
- ▶ Terrain de 100 m² à moins de 500 m² : 90%
- ▶ Terrains de 500 à moins de 1000m² : 70% ; 80% d'emprise pour les activités de bureaux implantées dans le croissant tertiaire.
- ▶ Terrains à partir de 1000m² : 50% ; 70% d'emprise pour les activités de bureaux implantées dans le croissant tertiaire.

- 2) **Dans le périmètre du secteur « Pôle Gare » défini dans l'OAP n°1**, il n'est pas fixé d'emprise au sol dans les sous-secteurs SS1 et SS 2 sous réserve de justifier :

- ▶ Soit de la création d'un parking souterrain sur la totalité de la surface. Les stationnements pourront être mutualisés avec les autres occupations présentes dans le quartier pour augmenter l'offre globale de stationnement,
- ▶ Soit de l'occupation du sous-sol réservée à une activité commerciale ou de service (accès du public, stockage lié à l'activité...) sur la totalité de la surface.

- 3) **Dans le périmètre du Bouchon de Champagne :**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 75%, sauf :

- ▶ si l'emprise au sol des constructions existantes ou passées est déjà supérieure, dans la limite des droits acquis,
- ▶ pour les parcelles d'angle dont la surface est inférieure à 200 m² ou celles traversantes dont la largeur est inférieure à 12 mètres, les parcelles traversantes de moins de 20 mètres entre deux voies, les parcelles non traversantes de moins de 12 mètres de profondeur et pour les équipements collectifs. Dans ces cas, l'emprise au sol peut atteindre 100% de l'unité foncière.

- 3) Sur l'ensemble de la zone UAA, une emprise différenciée pourra être admise pour les constructions publiques avec des espaces publics en accompagnement des constructions. Les auvents, marquises et autres éléments d'encorbellement pourront être dispensés de la règle.
- 4) Dans le cas de grands sites usiniers présentant un intérêt architectural attesté, une emprise au sol différenciée pourra être autorisée pour permettre leur réhabilitation et les éventuelles extensions ou reconstructions.
- 5) Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

ARTICLE UAA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- 1) Sous réserve de l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

Bande de 25 mètres			
	Egout	Acrotère et autres toitures	Faîtage
dans le Bouchon de Champagne	12 m	14 m	18 m
hors du Bouchon de Champagne	12 m	14 m	18 m
Hors bande de 25 mètres			
Egout	Acrotère et autres toitures	Faîtage	
9 m	11,5 m	15 m	

Lorsqu'un bâtiment existant ou à édifier se trouve dans les bandes de 25 mètres le long des axes repérés dans l'orientation d'aménagement n°5, les hauteurs à respecter, indiquées dans le tableau ci-dessus, pourront être augmentées de 20%, conformément aux dispositions de cette orientation d'aménagement.

Cette majoration de 20% de la hauteur ne peut se cumuler avec d'autres dispositions permettant une augmentation de la hauteur pour des motifs techniques ou architecturaux.

- 2) « Pour les sous-secteurs SS 1 et SS 2 définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1, la hauteur de façade sera de 23 mètres.

Règles spécifiques pour le SS 1 :

Afin d'articuler l'ordonnancement architectural des nouvelles constructions avec les bâtiments limitrophes ou les plus proches :

- ▶ Un retrait du (des) dernier(s) étage(s) sera imposé afin d'éviter une rupture d'échelle de plus d'un niveau ou 3,5 mètres par rapport aux immeubles limitrophes ou les plus proches en front de rue:
- ▶ La hauteur minimum d'une construction ne pourra être inférieure à un niveau ou 3,5 mètres par rapport aux immeubles limitrophes ou les plus proches en front de rue.

- 3) Une tolérance de plus ou moins 2 mètres peut être autorisée ou imposée suivant les immeubles avoisinants, et pour des motifs d'urbanisme et d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveau...).
- 4) Une hauteur différente pourra être autorisée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur à l'égout et au faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des constructions auxquelles il est fait référence, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
- 5) Dans la bande de 25 mètres, les hauteurs de la construction à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère pourront être augmentées de 0,75 m en cas de création de surfaces commerciales en rez-de-chaussée ayant une hauteur de niveau de 3,50 m.
- 6) Dans la bande de 25 mètres, les hauteurs de la construction à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère pourront être augmentées de 1,00 m en cas de réalisation d'un soubassement avec rez-de-chaussée surélevé nécessité par des motifs d'architecture ou de confort.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

- 9) Les hauteurs à respecter pourront être dépassées dans le cadre de projets suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : maisons de retraite, équipements sportifs...
- 10) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...
- 11) Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 1.50 m du sol naturel, mesuré au point le plus déterré de la construction.
- 12) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65 m pourront être interdites.

ARTICLE UAA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. 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.

Lorsqu'un projet vise la réhabilitation d'un bâtiment industriel pour y aménager des logements, la qualité architecturale du bâti devra être attestée. Le cas échéant, le changement de destination pourra être interdit.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Ces annexes pourront dans ce cas comporter une toiture à un seul pan. Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- maintien des pentes de toitures,
- maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures...

A - Façades et pignons :

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade de rue et sur les accès au terrain.

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté (animation, composition architecturale...).

B - Toitures :

Les toitures seront à deux ou plusieurs pans.

La pente des couvertures sera de 32° au minimum.

Elle sera similaire à celle des constructions anciennes environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrasson, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra être fait abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

Les toitures-terrasses des maisons individuelles ou d'habitat individuel groupé :

- seront végétalisées sur une surface de 50% minimum dès lors que leur superficie est supérieure à 40 m².
- devront comporter des pans dès lors que leur superficie est supérieure à 200 m².

Les bâtiments ou équipements collectifs devant offrir une certaine monumentalité peuvent présenter des volumes de toiture différents et employer d'autres matériaux de couverture dès lors que l'architecture générale ne s'inscrit pas en rupture ou en contraste excessif avec l'environnement bâti.

Les faux brisis obtenus par un habillage d'ardoise ou autre sur la façade de la construction est interdit.

C - Ouvertures en toiture : *(Voir également article DC8)*

Dans le périmètre du Bouchon de Champagne, les châssis de toit de petite taille peuvent être autorisés en fonction de la pente de la toiture et du caractère de l'immeuble et à condition qu'ils soient le plus discrets possible, en nombre restreint et composés selon la façade. Ces châssis de toit seront posés "encastrés" pour éviter toute saillie par rapport au nu plan de la couverture, et doivent être peints ou patinés de couleur sombre. Ils seront de proportion plus haute que large et de dimension ne dépassant pas 0.80 par 1.00 m.

Les dispositifs type verrières, châssis de toit à ouverture par projection dont la vitre est divisée en un ou plusieurs meneaux, dont les dimensions respectent le caractère d'origine de la toiture et dans la mesure où ils permettent une meilleure intégration dans la composition d'ensemble, pourront être autorisés.

D - Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif d'utilisation de l'énergie solaire... :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

E - Matériaux et couleurs.

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Lorsque le contexte urbain le justifie, l'usage du bois, de la brique ou de tout autre matériau notamment la pierre, pourra être imposé dans la façade de la construction à réaliser.

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

Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat. Les couvertures en matériaux brillants, tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment (etc...) seront interdites.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

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

Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

F - Les accessoires techniques :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres... ne doivent pas être en saillie sur la façade mais dissimulés. Les cuves de stockage, antennes, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur clôture et dissimulés.

G - Volets roulants

Les coffres des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur.

Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit.

Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

H - Clôtures. (Voir également article DC8)

1) Clôtures en façade de rue : elles prendront la forme soit :

- d'une grille (avec ou sans mur bahut)
- d'une haie végétale avec mur bahut
- d'un grillage (avec ou sans mur bahut)
- d'un mur plein constitué des matériaux suivants ou de leur combinaison : bois, parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.
- d'une haie composée d'essences locales

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 mètres maximum.

Dans le périmètre du Bouchon de Champagne, la hauteur des clôtures pourra excéder la règle ci-avant, lorsque l'intérêt architectural ou urbain le justifie.

2) Clôtures en limites séparatives :

Sont admises en limites séparatives

- grille (avec ou sans mur bahut)
- haie végétale avec mur bahut
- grillage (avec ou sans mur bahut)
- mur plein constitué des matériaux suivants ou de leur combinaison : bois, parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.
- haie composée d'essences locales.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

3) Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

I - Equipements d'infrastructure.

Les équipements d'infrastructure tels que des transformateurs, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

J - Equipements artisanaux, commerciaux et de service :

Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Volumétrie :
 - Il sera recherché une volumétrie simple, transcrivant la vocation « activités ».
 - Il sera privilégié une construction avec toiture terrasse ou en shed.
 - Les parties « bureaux » devront être intégrées au volume de la construction.
 - Les stationnements longs, les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.
- Couleurs :
 - Les effets de bariolages sont interdits.
 - L'usage de la couleur unique rappelant l'enseigne est interdit.
 - La couleur générale du bâtiment devra rester en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain. A défaut, la palette des gris devra être utilisée.

ARTICLE UAA 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Stationnement des véhicules automobiles :

A) En dehors du périmètre du Bouchon de Champagne

- **Habitat**
 - Habitat individuel :
 - 1 place / logement
 - Habitat collectif :
 - Studio, T1 : 1 place / logement
 - T2, T3 : 1,3 place / logement
 - T4, T5 et plus : 1,5 place / logement
 - Habitat financé par un prêt aidé par l'Etat :
 - 1 place / logement
- **Hébergement hôtelier :**
 - 0,5 place / chambre
 - Dans le périmètre du croissant tertiaire, aucune place ne sera exigée lorsque le projet de construction se situe dans un périmètre de moins de 100 mètres d'une station du réseau de transport en commun de l'Agglomération Troyenne.
- **Bureaux :**
 - 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher
 - 1 place par tranche de 90m² de surface de plancher dans le périmètre du croissant tertiaire
 - « 1 place pour 120 m² de surface de plancher dans le périmètre dans le périmètre du croissant tertiaire lorsque le projet de construction se situe dans un périmètre de moins de 100 mètres d'une station du réseau de transport en commun de l'Agglomération Troyenne.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

- **Commerce :**

- Surface réservée à la vente < 100 m² : aucune place exigée
- Surface réservée à la vente > 100 m² : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher
- Restaurants :
 - Surface de salle de restaurant < 100 m² : aucune place.
 - Surface de salle de restaurant > 100 m² : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant (les 100 premiers m² n'étant pas pris en compte).
- Hôtels-Restaurants : 1 place pour 2 chambres.
- Commerce et restaurant : Dans le périmètre du croissant tertiaire, aucune place ne sera exigée lorsque le projet de construction se situe dans un périmètre de moins de 100 mètres d'une station du réseau de transport en commun de l'Agglomération Troyenne.

- **Artisanat :**

- 1 place / 100 m² de surface de plancher et 1 place / 60 m² de surface de plancher de locaux administratifs.

- **Industrie :**

- 1 place / 100 m² de surface de plancher et 1 place / 60 m² de surface de plancher de locaux administratifs.

- **Entrepôt :**

- 1 place / 200 m² de surface de plancher et 1 place / 60 m² de surface de plancher de locaux administratifs.

- **Construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif :**

- L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.
- Etablissements scolaires :
 - 1^{er} et 2nd degré : 1,5 place par classe
 - Supérieur : 1 place pour 6 personnes (étudiants + personnels administratif).
- Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite, résidences étudiantes avec services :
 - 0,3 place par chambre.

B) Dans le périmètre du Bouchon de Champagne

- **Habitat :**

- Opérations de réhabilitation des logements existants, sans création de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est exigée.
- Opérations de réhabilitation avec création de nouveaux logements, il est exigé 1 place de stationnement par logement supplémentaire créé.
- Constructions nouvelles, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- **Bureaux :**

- Opérations de réaménagement de constructions existantes sans augmentation de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.
- Opérations de réhabilitation avec augmentation de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement par tranche pleine de 75 m² de surface de plancher supplémentaire.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

‣ Constructions nouvelles, il est exigé 1 place de stationnement par tranche pleine de 75 m² de surface de plancher créée.

- **Hébergement hôtelier :**

‣ 0,5 place par chambre.

- **Commerce :**

‣ Aucune place de stationnement n'est exigée.

- **Artisanat :**

‣ Aucune place de stationnement n'est exigée.

- **Construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif :**

‣ L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

‣ Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite, résidences étudiantes avec services :

‣ 0,3 place par chambre

12.2 - Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque opération à vocation d'habitat et d'activités devra prévoir un local sécurisé ou un emplacement couvert et doté de dispositifs fixes, affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

La superficie totale des locaux et/ou emplacements couverts, pour une opération, pourra être limitée à 100 m².

Les emplacements couverts ne doivent pas représenter plus de 50% de la totalité des besoins en stationnement dédiés aux deux roues.

Les locaux deux-roues seront situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol.

En cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, ils seront situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules.

Ils seront sécurisés et équipés (points d'ancrages...).

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 30 m² par bloc ou entrée commune de logement.

- **Habitat**

‣ Habitat collectif : une surface forfaitaire de 5 m² + 2 m² par logement.

- **Hébergement hôtelier :**

‣ 1 m² pour 5 emplois sur le site.

- **Bureaux :**

‣ 1 m² pour 60 m² de surface de plancher

‣ 1 place par tranche de 90m² de surface de plancher dans le périmètre du croissant tertiaire.

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

- **Commerce :**

- 1 m² pour 5 emplois sur le site.

- **Industrie :**

- 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif :**

- L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

- Résidences universitaires : 1 m² par chambre.

- Etablissements scolaires : 1 m² pour 8 élèves.

- Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite : 1 m² pour 5 emplois sur le site.

ARTICLE UAA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Un arbre de haute tige au minimum doit être planté pour 200 m² d'espaces libres.

2) Les jardins identifiés au document graphique seront protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

- voie d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible

- piscine découverte

- abri de jardin d'une surface au sol maximale de 10 m² (un abri par unité foncière)

- aménagement de stationnement léger (evergreen...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (toitures végétalisées, jardins...).

- aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits)

- les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 20 m² au sol.

3) La conservation des plantations et des talus existants ou leur remplacement pourra être exigé.

4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

5) Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, arbres isolés...) sont soumis aux dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Leur destruction est soumise à déclaration préalable.

Les alignements d'arbres sont repérés dans leur ensemble. Les accès ou création d'ouverture ne remettant pas en cause l'alignement dans son ensemble sont autorisés.

6) L'espace laissé libre entre la clôture et les rives des cours d'eau devra être régulièrement entretenu. Un portillon ou portail pourra permettre l'accès sur cette partie du terrain. Aucun dépôt de déchets verts, carcasses ou déchets de toutes natures (gravats) ne pourra être autorisé.

7) « Pour les îlots denses ne disposant plus d'espaces de pleine terre, des aménagements qualitatifs et durables seront proposés (pavés, pierre, bois...) en surface ».

3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

ARTICLE UAA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé