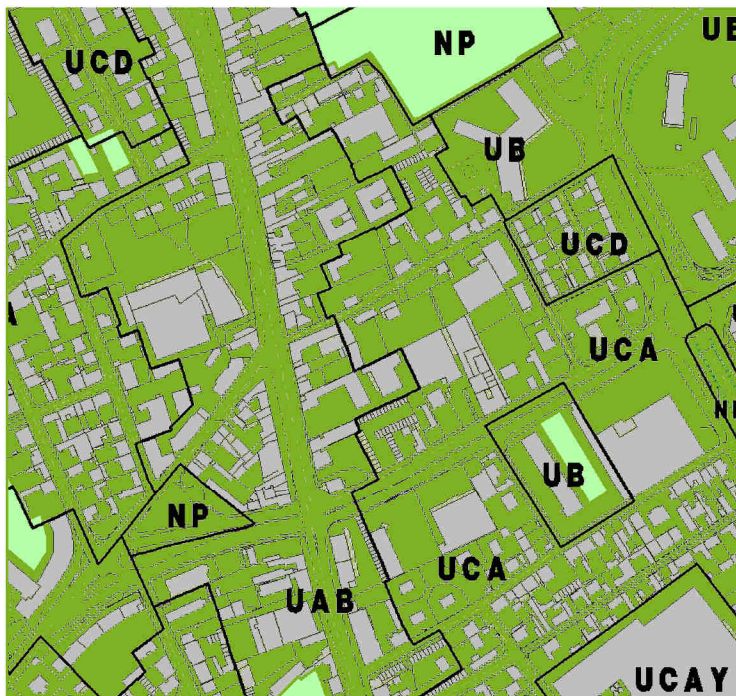
**Troyes**

4 - Règlement

4.3.5.1 - Zones UL

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

3.5.1 . Dispositions applicables aux zones UL

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 UL est une zone destinée au camping caravanning.

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.

3.5.1 - Règles applicables aux zones UL

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

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

- 1) Les constructions à usage industriel, artisanal.
- 2) Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article 2.
- 3) La création ou l'extension d'installations agricoles.
- 4) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 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 UL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS RESERVE.

A - Sont admises dans ces zones, les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars aménagés, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes, les hébergements légers de loisirs (chalets, bungalows...) et les résidences et accueils collectifs des personnes
- 2) les activités d'hôtellerie, de commerce et de restauration complémentaires à l'activité autorisée dans la zone.
- 3) Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
- 4) les constructions affectées à des activités de loisirs et de sports. (aire de jeux, salle de sport, piscine...).
- 5) Les installations dont la présence est justifiée par l'activité en secteur de loisirs et qui n'induisent ni gêne ni risque sensible pour leur voisinage.
- 6) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone.
- 7) Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- 8) La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements ou dépôts.
- 9) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (voiries, téléphone, réseaux d'énergie...) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications.

ARTICLE UL 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.

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.

3.5.1 - Règles applicables aux zones UL

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 UL 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.

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.

3.5.1 - Règles applicables aux zones UL

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

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 collectifs :

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 : 1m² par tranche de 100m².

› 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 3-5.1 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 10m² 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.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

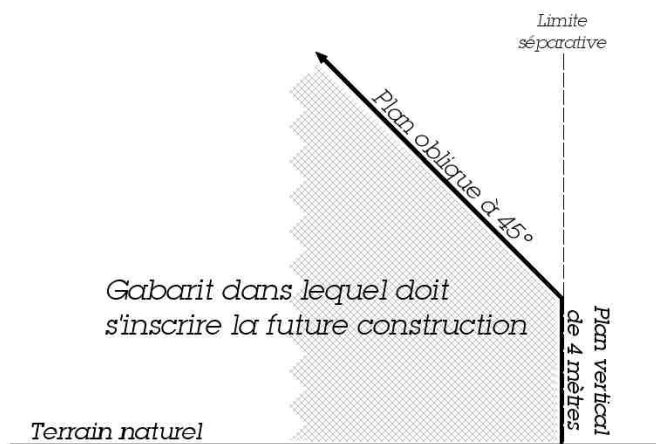
- 1) Sauf indication contraire portée au plan, les constructions seront implantées suivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 2) Un recul pourra être imposé, pour les constructions et les clôtures à édifier, jusqu'à 7 mètres des rives des cours d'eau, pour assurer notamment leur accès, leur entretien et le maintien de l'ambiance végétale.
- 3) D'autres dispositions pourront être prises :

3.5.1 - Règles applicables aux zones UL

- 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.
 - 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.
- 5) Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existant et une marge de recul pourra être imposée.
- 6) Toute construction nouvelle doit avoir ses étages droits édifiés au droit de l'alignement réglementaire des voies existantes, modifiées ou à créer (le débord du toit étant autorisé). Toutefois, une avancée de la façade en étage par rapport à cet alignement (encorbellement, balcon,...), peut-être autorisé à une hauteur minimum de 3,50 mètres pour des parties de façade ainsi alignées ; les saillies ne pouvant excéder 80 cm par rapport à cet alignement.

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

- 1) Lorsqu'elle jouxte la limite parcellaire, la construction à édifier doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit situé en limite parcellaire, défini par un plan vertical de 4 mètres, poursuivi par un plan incliné à 45° (voir schéma ci-dessous).



- 2) Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite parcellaire, elles seront implantées à 4 m minimum des limites séparatives,
- 3) La règle de recul de 4 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions de faibles surfaces (véranda sur escalier existant, ...) et les alignements de façade de faibles surfaces sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.

3.5.1 - Règles applicables aux zones UL

ARTICLE UL 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 UL 9 : EMPRISE AU SOL.

Sous réserve des dispositions du PPRI, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est limitée à 50% de la superficie de cette dernière.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes, sous réserve de l'application des articles 6 et 7 :

Egout	Acrotère et autres toitures	Faîtage
6.5 m	9 m	12 m

- 2) Des dispositions différentes pourront être autorisées conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone (réglementation sportives...).
- 3) Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions de hauteur, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.
- 4) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, antennes, candélabres...
- 5) 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.
- 6) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65 m pourront être interdites.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) Les constructions, bâtiments ou 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 leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les constructions à édifier devront présenter des volumes simples, traduisant une homogénéité architecturale.

Dans le cas d'extension, l'intégration au volume principale sera recherchée.

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.

3.5.1 - Règles applicables aux zones UL

B - 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, leurs proportions 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.

C - 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.

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.

D - 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.

E - Volets roulants (Voir schéma type de pose en annexe)

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.

F - Clôtures. (Voir également article DC8)

- 1) Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques et sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées soit :

3.5.1 - Règles applicables aux zones UL

- d'une grille (avec ou sans mur bahut)
- d'un mur bahut et d'une haie
- d'un grillage (avec ou sans mur bahut)

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

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

- 2) Des dispositions particulières pourront être autorisées lorsqu'elles correspondent à une nécessité, à une meilleure insertion ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.
- 3) Les prescriptions de hauteurs des clôtures pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).
- 4) Lorsque la voie, le long de laquelle doit être implantée la clôture, présente un trafic important, la clôture pourra prendre la forme d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. La clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

G - 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.

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

12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque opération devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront aménagées et plantées.

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

3.5.1 - Règles applicables aux zones UL

- 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 le document 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 toute nature (gravats) ne pourra être autorisé.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé