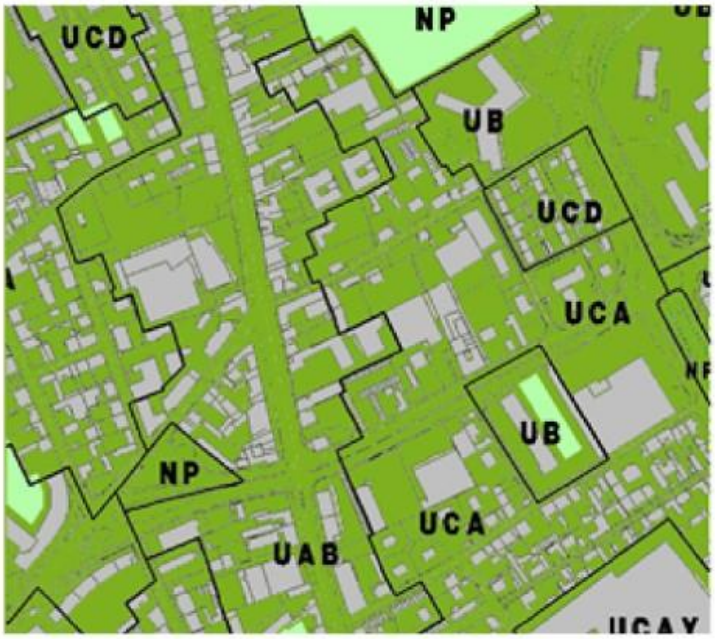
Troyes

# 4 - Règlement

# 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 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*

Mise à jour n°2
*Arrêté du 15 février 2018*

Modification simplifiée n°7
*DCM du 16 décembre 2019*

Mise à jour n°3
*Arrêté du 04 octobre 2022*

Modification simplifiée n°8
*DCM du 30 mars 2023*

# 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
Mise à jour n°1 : Arrêté du 15 février 2018
Modification simplifiée n°7 : DCM du 16 décembre 2019
Mise à jour n°3 : Arrêté du 4 octobre 2022
Modification simplifiée n°8 : DCM du 30 mars 2023

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
## de la Ville de Troyes

# Sommaire


| | Titre 1 Dispositions générales | p.6 |
|---|---|---|
| DG 1 | Champ d'application territorial du plan | p.7 |
| DG 2 | Portée du règlement à l'égard des autres législations | p.7 |
| DG 3 | Division du territoire en zones | p.7 |
| DG 4 | Adaptations mineures | p.9 |
| DG 5 | Règles générales d'urbanisme | p.9 |
| DG 6 | Règles particulières | p.9 |
| DG 7 | Lotissement et permis valant division | p.10 |
| DG 8 | Clôtures | p.10 |
| DG 9 | Permis de démolir | p.10 |
| DG 10 | Végétation, espaces boisés classés et non classés | p.11 |
| DG 11 | Digues de l'Agglomération Troyenne | p.11 |

| | Titre 2 Règles et définitions communes à toutes les zones | p.12 |
|---|---|---|
| DC 1 | Zonage | p.13 |
| DC 2 | Occupation du sol | p.13 |
| DC 3 | Accès et voirie | p.15 |
| DC 4 | Bande de 25 mètres | p.17 |
| DC 5 | Hauteur | p.18 |
| DC 6 | Terrain et emprise au sol | p.20 |
| DC 7 | Implantation des constructions | p.21 |
| DC 8 | Aspect extérieur des constructions | p.24 |
| DC 9 | Espaces libres et plantations | p.27 |
| DC 10 | Stationnement | p.27 |
| DC 11 | Destination des locaux | p.31 |

| | | |
|---|---|---|
| **Titre 3** | **Dispositions applicables aux zones urbaines** | **p.36** |
| **Chap. 3.1** | **Zones de type UA** | **p.38** |
| 3.1.1 | Règlement applicable à la zone UAA | p.40 |
| 3.1.2 | Règlement applicable à la zone UAB | p.56 |
| **Chap. 3.2** | **Zones de type UB** | **p.72** |
| 3.2.1 | Règlement applicable à la zone UB | p.74 |
| **Chap. 3.3** | **Zones de type UC** | **p.90** |
| 3.3.1 | Règlement applicable à la zone UCA | p.92 |
| 3.3.2 | Règlement applicable à la zone UCAY | p.108 |
| 3.3.3 | Règlement applicable à la zone UCB | p.124 |
| 3.3.4 | Règlement applicable à la zone UCBY | p.140 |
| 3.3.5 | Règlement applicable à la zone UCC | p.156 |
| 3.3.6 | Règlement applicable à la zone UCD | p.173 |
| **Chap. 3.4** | **Zone de type UE** | **p.189** |
| 3.4.1 | Règlement applicable à la zone UE | p.191 |
| **Chap. 3.5** | **Zone de type UL** | **p.203** |
| 3.5.1 | Règlement applicable à la zone UL | p.205 |
| **Chap. 3.6** | **Zone de type UY** | **p.215** |
| 3.6.1 | Règlement applicable à la zone UY | p.217 |
| **Titre 4** | **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** | **p.227** |
| **Chap. 4.1** | **Zones de type AU** | **p.229** |
| 4.1.1 | Règlement applicable au zones 1AU et 2AU | p.231 |
| **Titre 5** | **Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières** | **p.239** |
| **Chap. 5.1** | **Zones de type NE** | **p.241** |
| 5.1.1 | Règlement applicable à la zone NE | p.243 |
| **Chap. 5.2** | **Zones de type NJ** | **p.255** |
| 5.2.1 | Règlement applicable à la zone NJ | p.257 |
| **Chap. 5.3** | **Zones de type NP** | **p.265** |
| 5.3.1 | Règlement applicable à la zone NP | p.267 |
| **Titre 6** | **Annexes** | **p.279** |
| 6.1 | Liste des emplacements réservés | p.280 |
| 6.2 | Délimitation du « Croissant tertiaire » | p.281 |

# PLU
## Plan Local d'Urbanisme
## de la Ville de Troyes

# 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 1er 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.

- 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 communal 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.

## 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.

### 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° 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.

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
de la Ville de Troyes

## 2. Règles et définitions communes à toutes les zones

Les règles, dispositions, définitions et croquis prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones.
Toutefois lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale.

## Article DC1 - Zonage

**1.1 Emplacement réservé** : Emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

**1.2 Espace boisé classé :**
Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé…) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping…). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

**1.3 Zonage :** Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UAB, NE, UCC …).
*Remarque : Les limites des zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.*

**1.4 Zone :** Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UAA, UCB, NE ...)

## Article DC2 – Occupation du sol

**2.1 Affouillement de sol :** Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

**2.2 Constructions** : La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :
• toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
• les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.
Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

**2.3 Constructions annexes**
Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...

**2.4 Exhaussement de sol :** Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

**2.5 Extension limitée d'une construction**
Est considérée comme une extension limitée d'une construction, soit une nouvelle construction d'ampleur limitée réalisée dans le prolongement du bâti existant, soit une construction indépendante mais liée à l'usage et à la destination de la construction principale édifiée sur le même terrain d'assiette.

**2.6 Lotissement :** Un lotissement est une division foncière réalisée en vue de construire qui, selon sa localisation ou la présence de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes, relèvera soit d'une déclaration préalable soit d'un permis d'aménager.

Article L.442-1 du code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

*L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité que certaines divisions en vue de construire, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne soient pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1. Ces divisions de terrains ne constituant pas des lotissements sont énumérées à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme.*

*Il s'agit de :*

*a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III .*

*c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.*

*d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.*

*e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.*

*f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.*

*g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.*

*h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.*

*i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L .332-11-3.*

**2.7 Surface de plancher**

Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

*6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

*7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

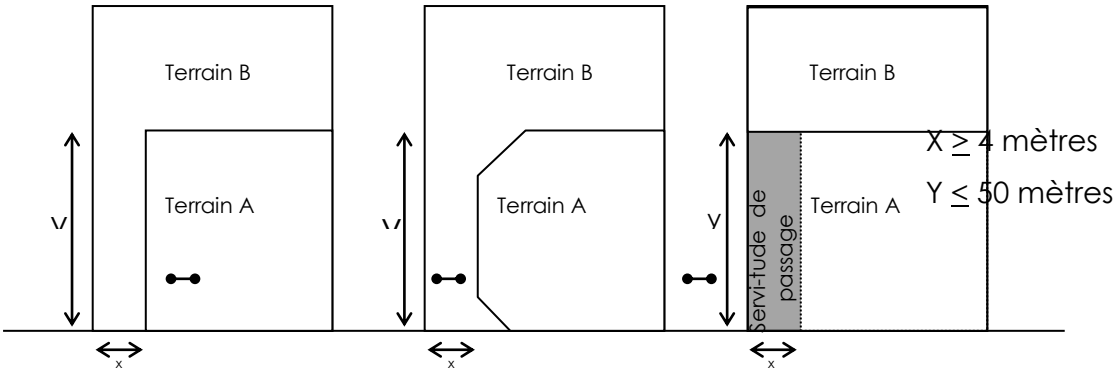
*8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Attention : Il ne faut pas assimiler la surface de plancher à la surface habitable. La surface de plancher doit également être distinguée de la surface utile, de l'emprise au sol et de la surface taxable à la taxe d'aménagement.

## Article DC3 – Accès et voirie

**3.1 Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de *terrain* (*bande d'accès* ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**3.2 Taille des accès** : Lorsque l'accès est assuré par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), celle-ci devra présenter en tout point une largeur minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. 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 (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).



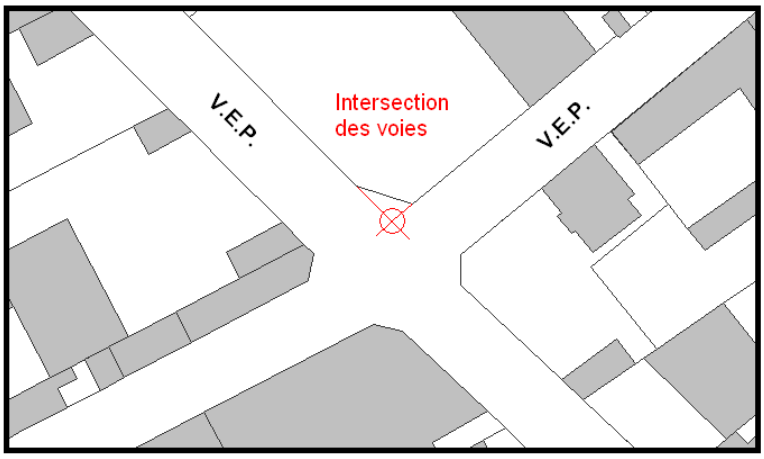

Cependant, dans le cas d'un aménagement important dont la superficie est supérieure ou égale à 5000 m² et les sites en reconversion (site industriel, artisanal, commercial…), une dérogation pourra être accordée pour dépasser la longueur maximale de 50 mètres sous réserve que le projet s'intègre avec le tissu environnant. Dans ce cas, un accès d'une largeur de 5m sera nécessaire.

**3.3 Configuration des accès :** Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les stationnements dit « en bataille » et « en épi » en bordure de voie de circulation seront interdits.
Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.
**3.4 Accès à l'angle de deux voies :** L'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte (voir 3.5).
Dans le cas des terrains d'angle ;

- dont la façade sur chaque voie est inferieure ou égale à 14 m ;
- existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies ;

l'accès sera impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle,

**3.5 Intersection de deux voies :** Il s'agit du point d'intersection des alignements issus des voies ou emprises publiques concernées.




**3.6 Taille des accès :** Les dispositifs d'accès véhicules (portails, …) devront être d'une largeur maximale de 4 mètres sauf configuration ou destination particulière de l'opération.

**3.7 Nombre d'accès :** Pour les opérations de logement, les dispositifs d'accès véhicules à la parcelle sont limités au nombre d'un seul et établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Des dispositifs d'accès supplémentaires pourront être envisagées si les caractéristiques de l'opération (équipements commerciaux ou d'activité) le nombre de logements ou la configuration particulière de la parcelle le permettent.

**3.8 Accès sous porche :** Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie

**3.9 Accès et espace urbain :** Les projets d'implantation de dispositifs d'accès devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existant (arbres, mobilier urbain, poteaux…).

**3.10 Les groupes de garages** doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**3.11 Accès et digues :** Les accès réalisés depuis les digues sont interdits.

**3.12 Emprises publiques et voies :** Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises…à l'exclusion des voies ferrées et des voies fluviales.

**3.13 Entrée charretière (Bateau / Surbaissé) :** Surbaissement du trottoir au droit d'une propriété pour faciliter l'entrée des véhicules.

**3.14 Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale :** Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique par un aménagement spécial et à tous

modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.
Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de zone.

**3.15 Voirie :** La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

**3.16 Largeur de voirie :** Les largeurs de voirie minimum indiquées dans le règlement doivent être considérées libres de toute occupation (hors zone de stationnement et hors mobilier urbain).

## Article DC4 – Bande de 25 mètres

**4.1 La bande de 25 mètres** correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul sur une profondeur de 25 mètres.
La bande de 25 mètres existent le long :

- ► des voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation,
- ► des voies publiques ou privées nouvelles sous réserves de respecter les conditions suivantes :
  - être ouverte à la circulation,
  - être d'une largeur égale ou supérieure à 6,5 mètres en tout point, incluant un trottoir de 1,5 mètres minimum, ce gabarit pouvant être porté à 8,5 mètres, incluant deux trottoirs de 1,5 mètres minimum pour les opérations plus importantes,
  - être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir par leur dimensions, formes et caractéristiques techniques,
  - faire l'objet d'un traitement de sol durable praticable par tous les temps,
  - comporter, dans le cas de voie en impasse, 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,

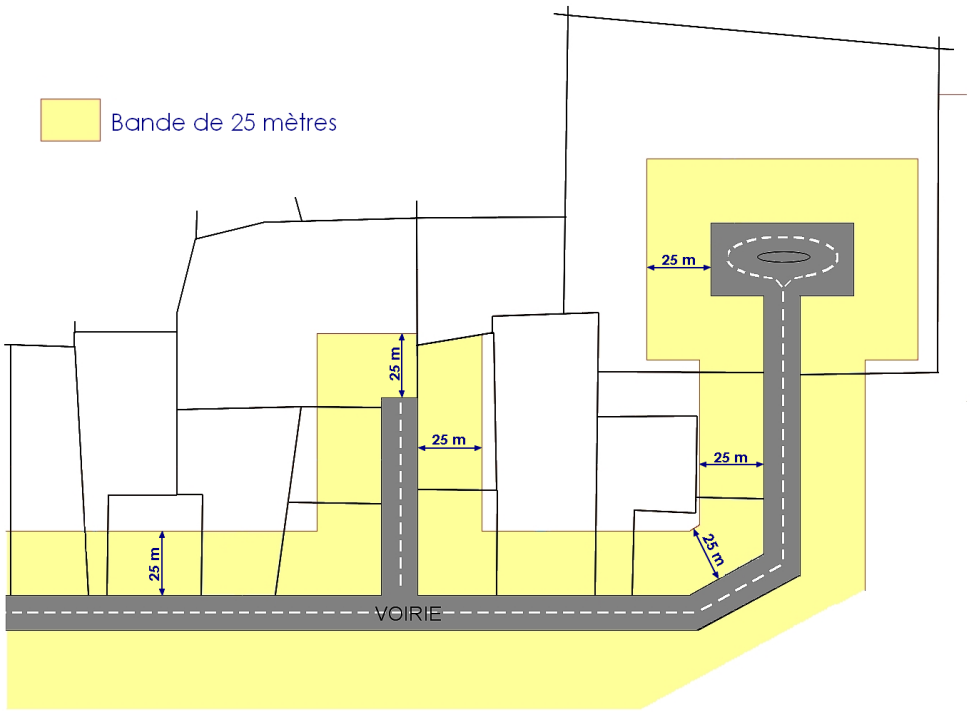
Cependant, dans le cas d'un aménagement important :

- ➢ les sites en reconversion (site industriel, artisanal, commercial…)
- ➢ les sites dont la superficie est supérieure ou égale à 5000 m²

Ainsi, dans le cas où la voirie projetée assure globalement la liaison entre les voies périphériques existantes et lorsque la configuration du terrain l'exige, ces nouvelles voies peuvent ponctuellement prendre la forme d'une impasse. Ces voies en impasse devront 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, normé selon les prescriptions en matière de sécurité et d'utilité publique pour la libre circulation des véhicules.

### 4.2 Mesure de la bande de 25 mètres

La profondeur de la bande de 25 mètres est mesurée perpendiculairement à la limite de la voie, de la marge de recul ou de l'emplacement réservé pour voie, bordant le terrain de l'opération. Voir schéma ci-dessous.




## Article DC5 - Hauteur

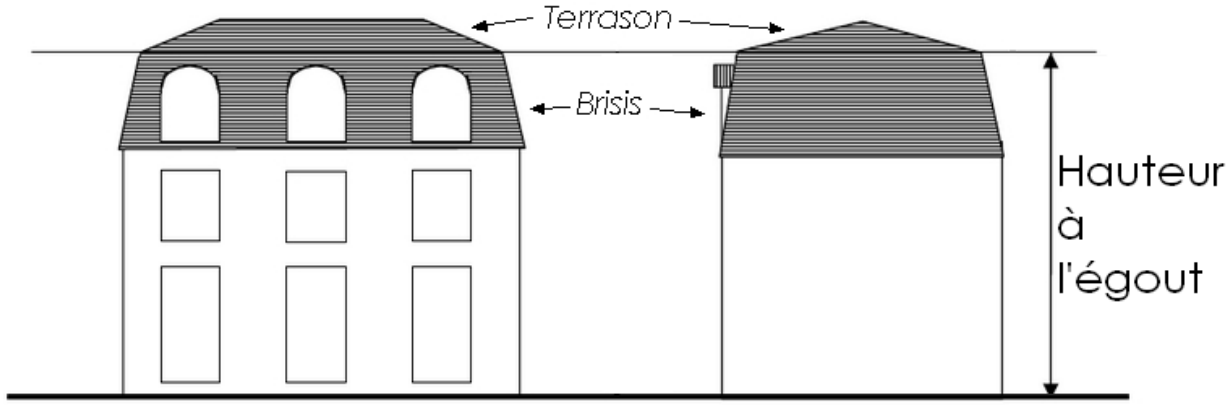
**5.1 Acrotère** : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**5.2 Egout du toit :** Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

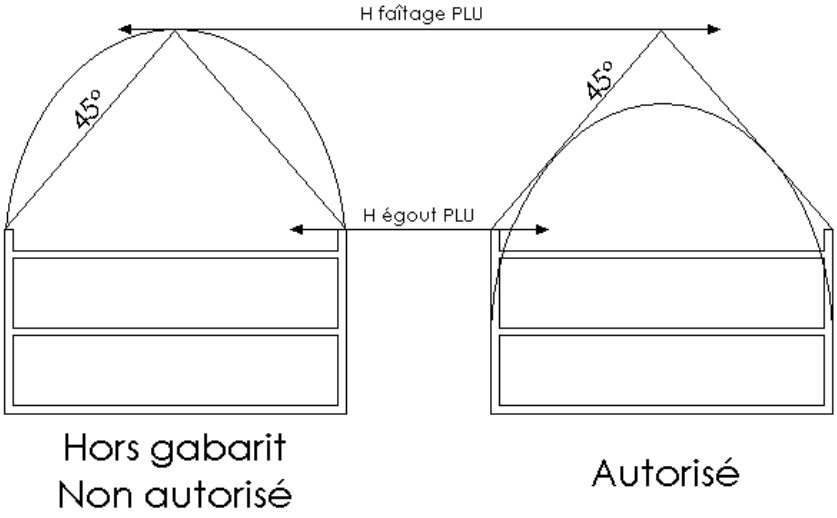
**5.3 Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**5.4 Hauteur de construction (art.10) :** Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

- La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence au bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière). Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur se mesure au linteau des baies.
- En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de toitures « brisées » et notamment celle dites « à la Mansart », la hauteur à l'égout sera définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et l'égout du terrasson.

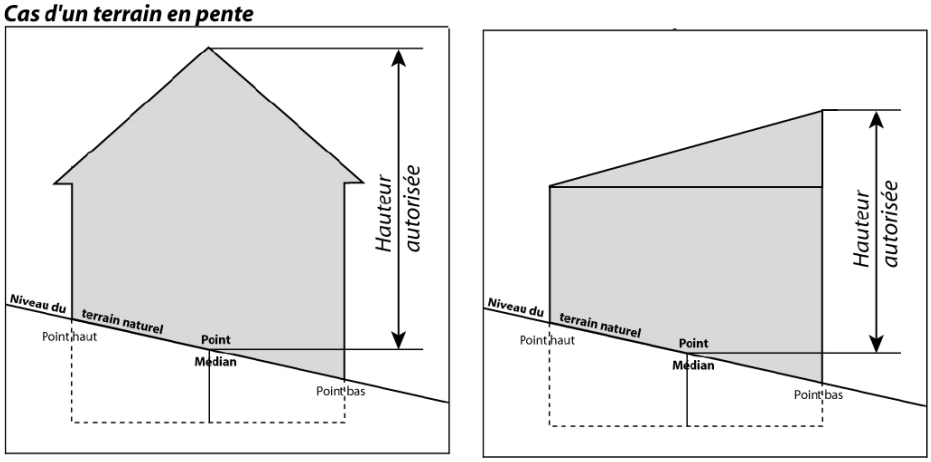



- Dans le cas de toiture arrondie, le volume des toitures arrondies devra s'inscrire dans le gabarit d'une toiture à pentes autorisés.



**5.5 Terrain naturel :** Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.
En cas de terrain en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.

***Cas d'un terrain en pente***

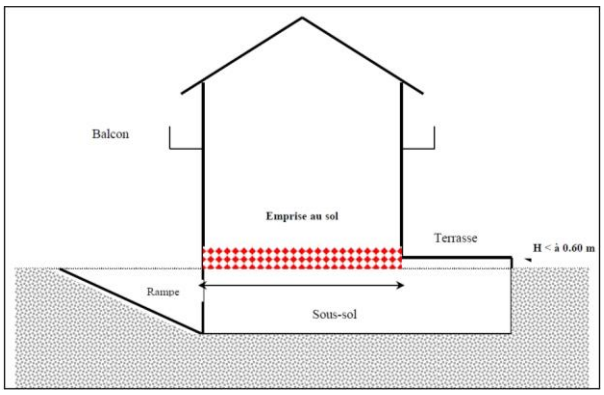



## Article DC6 – Terrain / Emprise au sol

**6.1 Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)** : Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. (Art. R*123-10 du Code de l'Urbanisme).

**6.2 Emprise au sol :** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de construction d'équipements collectifs (groupes scolaires, équipements sportifs ou culturels), l'emprise au sol occupée par la construction d'auvents ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol totale.
Toutefois, une double condition devra être respectée :

- la surface couverte par le ou les auvents ne pourra être supérieure à 25% de l'emprise au sol existante ;
- l'emprise totale des bâtiments (bâti + auvents) ne pourra pas dépasser 50% de la parcelle.



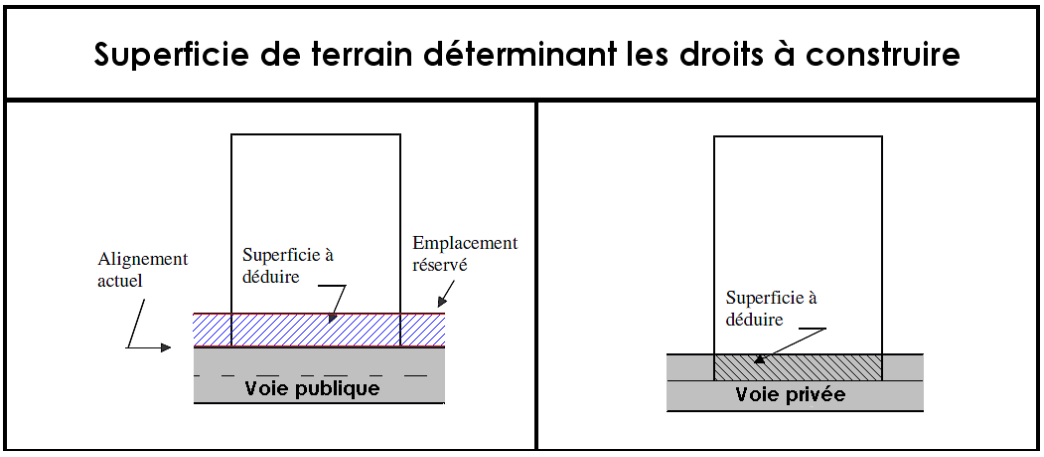
**6.3 Terrain** : Il convient de distinguer :

• la parcelle : C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

• le terrain ou unité foncière : Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**6.4 Superficie (d'un terrain) :** La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol, etc…) est celle de l'unité foncière.
On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.
Est par conséquent déduite la superficie située :

• dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
• dans un élargissement prévu au P.L.U.
• dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).




## Article DC7 – Implantation des constructions

**7.1 Alignement :** L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est (ou sera) du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

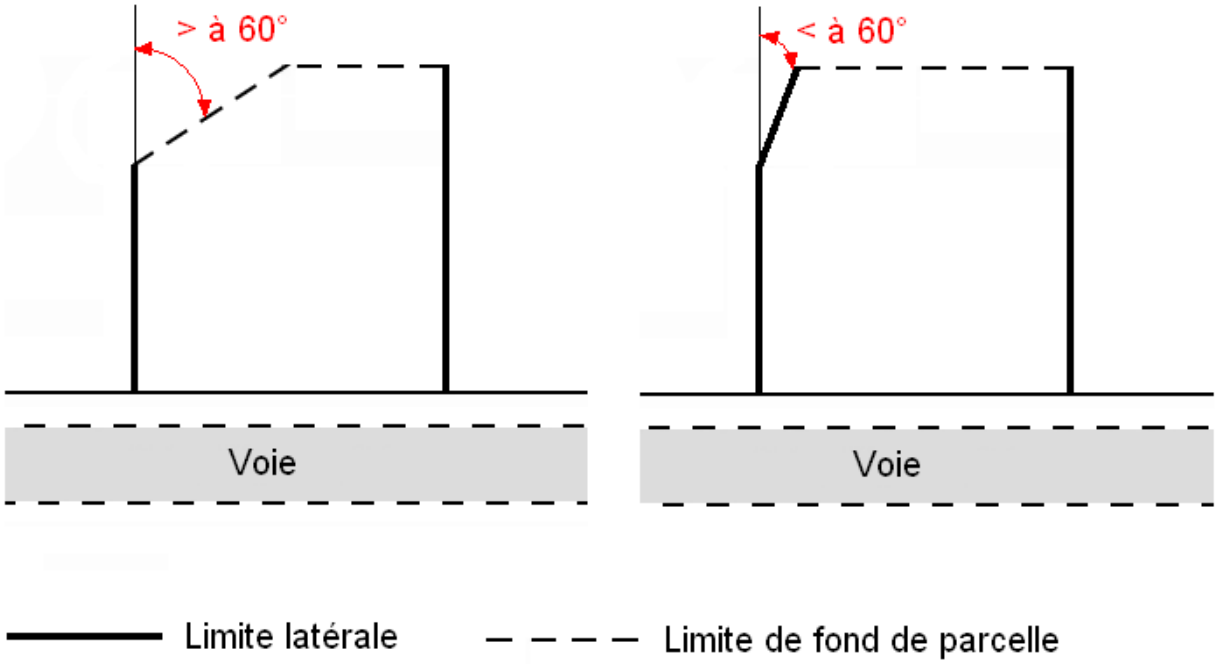
**7.2 Distances (mesure des) :** Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

**7.3 Limite d'emprise publique et de voie :** La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**7.4 Limite séparative :** La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique.
  Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- Les limites de fond de terrain : Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'ilots. Elles sont situées à l'opposé de la voie et forme un angle supérieur à 60 degrés par rapport à la perpendiculaire à la voirie ou l'emprise publique.




**7.5 Marge de Recul :** Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc…).
**7.6 Recul :** Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**7.7 Retrait :** Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. Dans ces retraits, les saillies sont autorisées à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,4 mètre et que leur emprise reste inférieure au tiers de la surface de la façade ou pignon sur laquelle elles se développent.

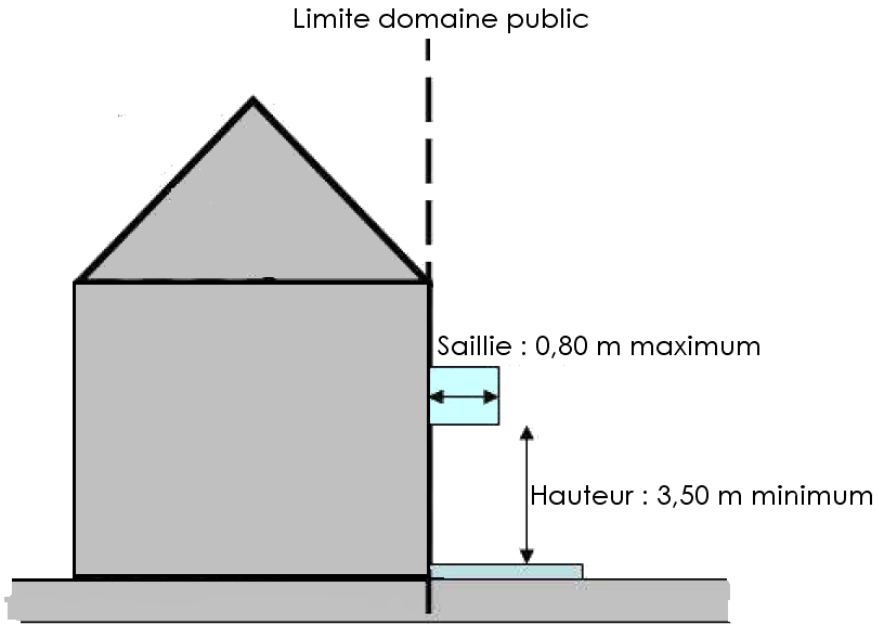
**7.8 Saillie :** Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts…).
D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter 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, fermes d'avant-corps…)

- Volumes habitables en encorbellement, balcons et surfaces non closes :

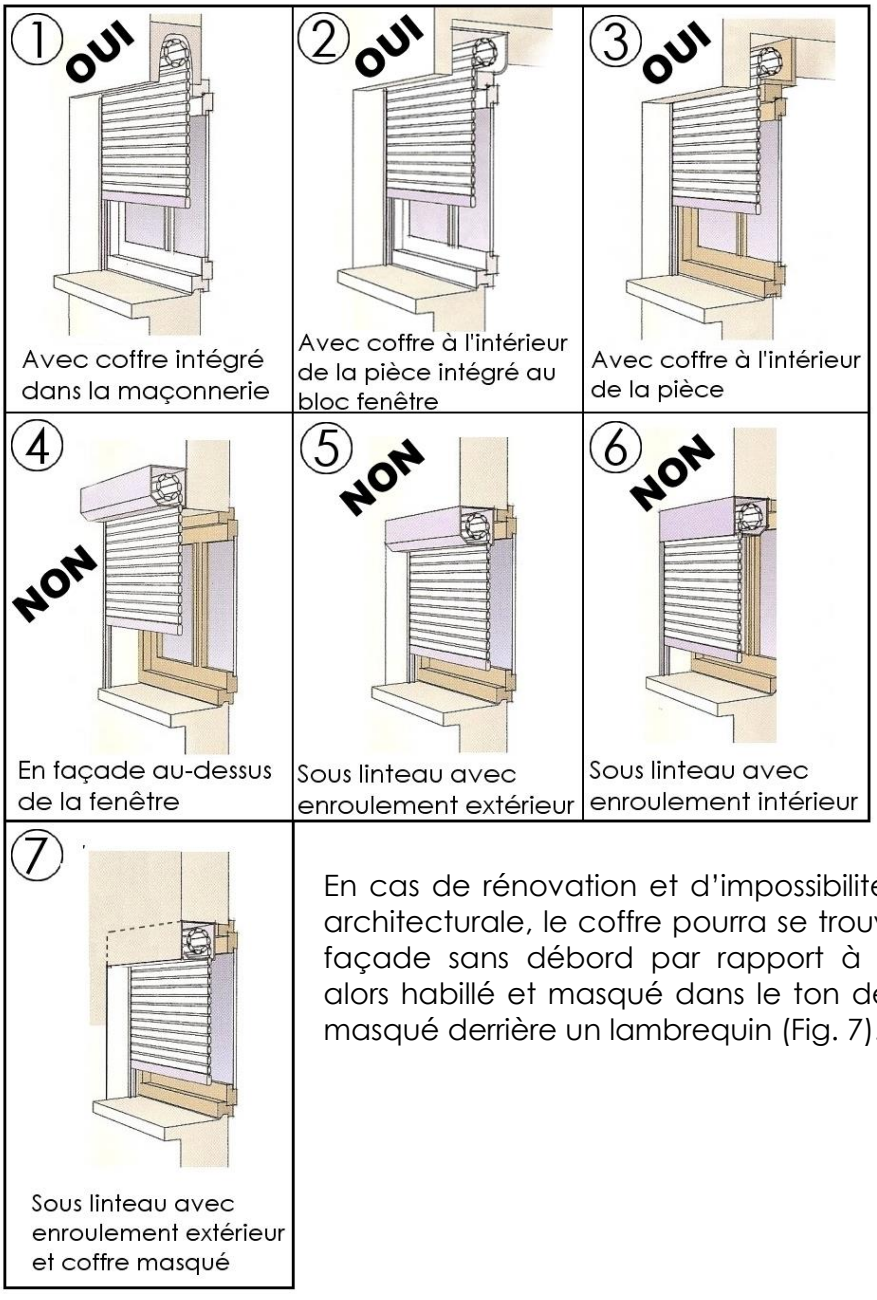
Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci 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.




**7.9 Implantation des bassins de piscines** : Pour les bassins des piscines, la règle d'implantation par rapport aux voies est de 2 mètres minimum. Il n'est pas fixé de règles en limites séparatives.

## Article DC8 – Aspect extérieur des constructions

**8.1 Volet roulants :**
Les coffres de 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.

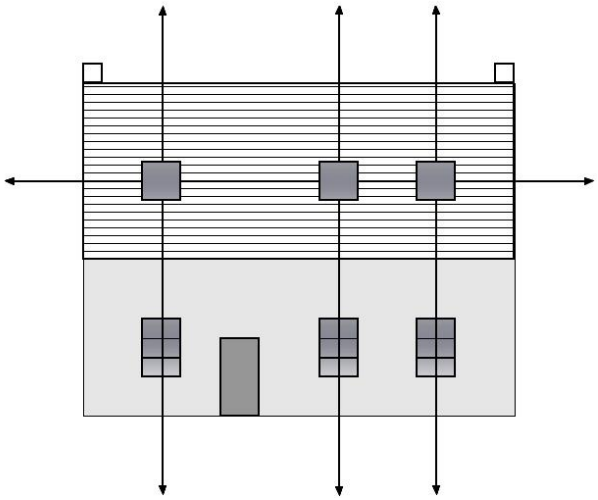



En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin (Fig. 7).

**8.2 Toiture terrasse :** On appelle toiture-terrasse le toit-terrasse dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

### 8.3 Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture devront suivre les dispositions ci-après :



Dans le cas d'une organisation de façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés sur celles-ci.

Les combles seront éclairés par un seul niveau d'ouvertures, alignés et posés à fleur du matériau de couverture.

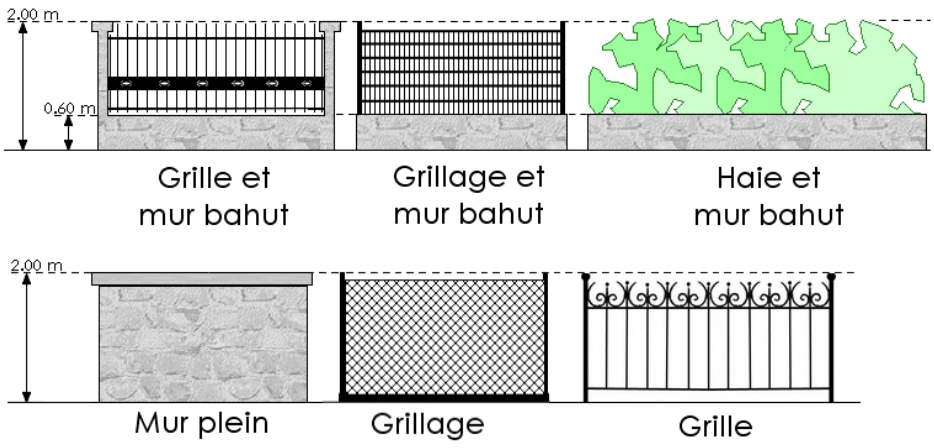
Un niveau d'ouvertures supplémentaires pourra être autorisé dans le cas des toits à basse-goutte des anciennes longères.

Les fenêtres de toit seront plus hautes que larges et disposées de part et d'autre des pans de toiture afin d'éviter plus de 2 fenêtres par pan.

Toutefois, ce nombre pourra être dépassé dans le cas des pans de toiture de plus de 15 mètres de longueur et la pose de verrières, dont la découpe par des petits fers disposés verticalement, sera à privilégier.

**8.4 Clôture :** Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

1) Type de clôture autorisées dans le PLU suivant implantation et zone :



2) Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites :

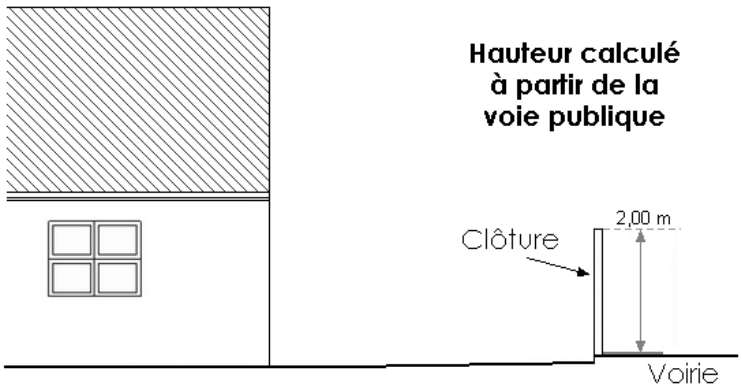
- La tôle
- Le plastique
- Les plaques de béton
- Les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect

3) Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques…), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture.

4) Par souci d'homogénéité, une couleur spécifique ou un type de clôture, déjà présente dans l'environnement pourra être imposée

5) Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainages, harpages, sculptures, décors de briques ou de pierre de taille…). Cependant le percement d'une porte ou d'un portail pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès. Dans ce cas, les dispositions de la clôture ancienne devront être reprises (pilastres, chainages…) afin de ne créer aucun effet d'arrachement et les portes ou portails devront être en harmonie avec le reste de la clôture.

**8.5 Hauteur de clôture :** La hauteur des clôtures est mesurée du côté domaine public depuis le point le plus haut jusqu'au trottoir ou au sol naturel avant tout remaniement.




**8.6 : Dispositions spécifiques pour les constructions anciennes**

Les travaux réalisés sur une construction ancienne devront respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

- Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus.
- Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages…) seront maintenus ou restaurés.
- Les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins…) seront maintenus ou restaurés.

› Les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents…) seront maintenus ou restaurés. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine.
› Les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets …) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.

## Article DC9 – Espaces libres et plantations

**9.1 Arbres de hautes tiges :** Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

9.2 Une distance minimum devra être respectée entre les arbres de haute tige (existants ou à planter) et les constructions et réseaux. Cette distance, comptée à partir du tronc de l'arbre sera de :
• 4 mètres des bâtiments,
• 1,5 mètres des réseaux souterrains.

**9.3 Espace de pleine terre :** Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :
• son revêtement est perméable ;
• sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
• il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**9.4 Espaces libres :** L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :
• des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
• des jardins et des espaces verts de pleine terre,
• des places de stationnement de surfaces.

## Article DC10 : Normes applicables en matière de places de stationnement

### 10.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

1) Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

2) En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :
- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

3) Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

4) Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

5) 1 place de stationnement équivaut à 25m² (ce qui inclut les espaces de dégagement)

Pour les zones du règlement où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher pour évaluer le nombre de place, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage

de surface de plancher bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25m² donnant le nombre de place :

Exemple : pour une construction de 170 m² de surface de plancher, 40% de la surface de plancher requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de

(170 x 40% = 68 m²) / 25 = 2,72 soit 3 places.

Si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de place requis sera de 2 x 2 places.

6) Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;

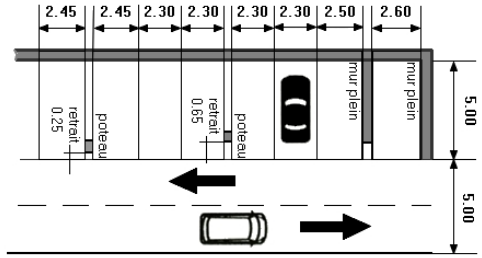
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 10.2. Dimensions des places et voies d'accès

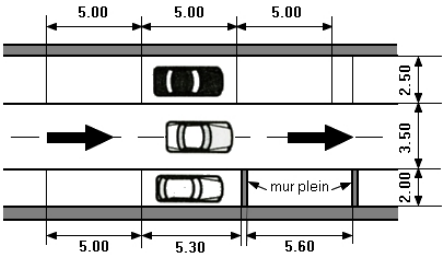
1) Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2) Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

**10.2.1 Stationnement à 90° dit « en bataille » :**

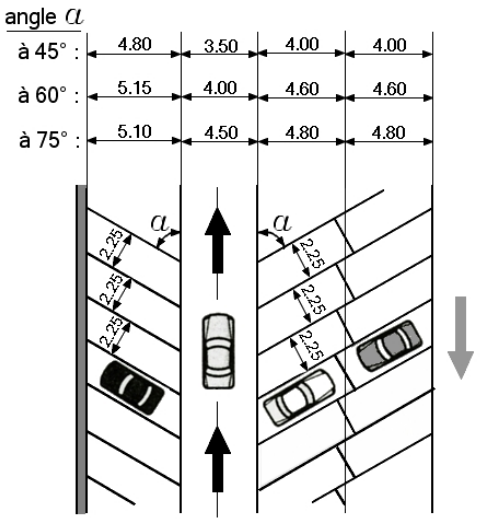



**10.2.3 Stationnement longitudinal dit « en créneau » :**

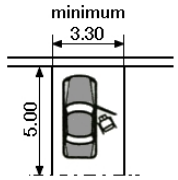



*La largeur le long d'une paroi côté gauche (conducteur) est majorée (2.50 m au lieu de 2.00)*

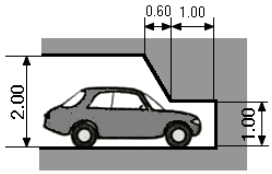
**10.2.2 En cas de stationnement en épi :**




**10.2.4 Stationnement pour personnes handicapées :**




**10.2.5 Gabarit d'espace libre**




*Hauteur libre 2.20 m avec un minimum de 2.00 m sous les obstacles tels que canalisations, retombées de poutres, etc.*

## 10.3 Rampes d'accès au sous-sol

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

### 10.4 Insertion et traitement

Les aménagements paysagers (pergola…) sont autorisés et pourront même être imposés dans certains cas (opération de logements collectifs, équipements commerciaux, de service…)

Les boxes de stationnement devront être réalisés en trames découpées et bénéficier d'une insertion paysagère maximale. Pour ce faire, les dispositifs type pergola, bardage bois… sont autorisés et pourront même être imposés dans certains cas.

Concernant les équipements artisanaux, commerciaux et de service, les stationnements longs devront être non visibles depuis l'espace public.

L'aménagement de parcs de stationnement dont la surface est supérieure à 300 m² doit être traité à 50% par des matériaux éco-aménageables. Les surfaces perméables sont exigées pour favoriser l'écoulement des eaux (béton drainant, enrobé drainant, revêtement de sol végétalisé…), sauf en cas d'impossibilité réglementaire (Mise en œuvre d'ombrières pour parking, dispositions particulières du sol…).

### 10.5 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Dans les opérations commerciales de plus de 300 m² de vente, et les opérations d'activités de plus de 300 m² de surface de plancher, il devra être prévu un ou des sas de livraison insérés dans le volume de la construction.

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

### 10.6 Article L 123-1-12 du code de l'urbanisme :

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cadre d'une opération nécessitant une création de plus de 10 places de stationnement, hors périmètre bouchon de champagne et croissant tertiaire, les dispositions de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme ne s'appliqueront que dans la limite de 40% des besoins.

### 10.7 Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite :

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, 5% des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

### 10.8 Logement locatif aidé :

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Le PLU peut ne pas exiger de places de stationnement pour ces logements (L123-1-3).

### 10.9 Lotissement :

Lors de la réalisation de lotissements il devra être prévu des places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs, au nombre de 1 emplacement supplémentaire pour 5 lots.

### 10.10 Commerce :

L'emprise au sol des terrains (bâtis ou non) affectés au stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (L 111-6-1)

### 10.11 Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

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

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté à l'article 12 de chaque règlement de zone.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

## Article DC11 – Destination des locaux

**11.1 Destinations des locaux :** L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

▹ **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

▹ **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil…).

▹ **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ».

▹ **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

▹ **Artisanat** : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ». Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

▹ **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

▹ **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

▹ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** :
Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les résidences étudiantes avec services,

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

**11.2 Surface de vente :** Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

## Organisation du règlement de chaque zone

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies de desserte et aux emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

**2 - Règles et définitions communes à toutes les zones**

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3. Dispositions applicables aux zones urbaines

3.1 : Règlement applicable aux zones de type UA
3.2 : Règlement applicable aux zones de type UB
3.3 : Règlement applicable aux zones de type UC
3.4 : Règlement applicable aux zones de type UD
3.5 : Règlement applicable à la zone UE
3.6 : Règlement applicable à la zone UL
3.7 : Règlement applicable à la zone UY

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.1. Dispositions applicables aux zones de type UA

3.1.1 : Règlement applicable aux zones UAA
3.1.2 : Règlement applicable aux zones de type UAB

**3 – Dispositions applicables aux zones de type UA**

# 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 titre1***
- ***"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.

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 caravaning, 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.

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.

**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.

**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 : 1m² 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 d'accès publiques ou privées 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.

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

**1) Dans la bande des 25 mètres :**

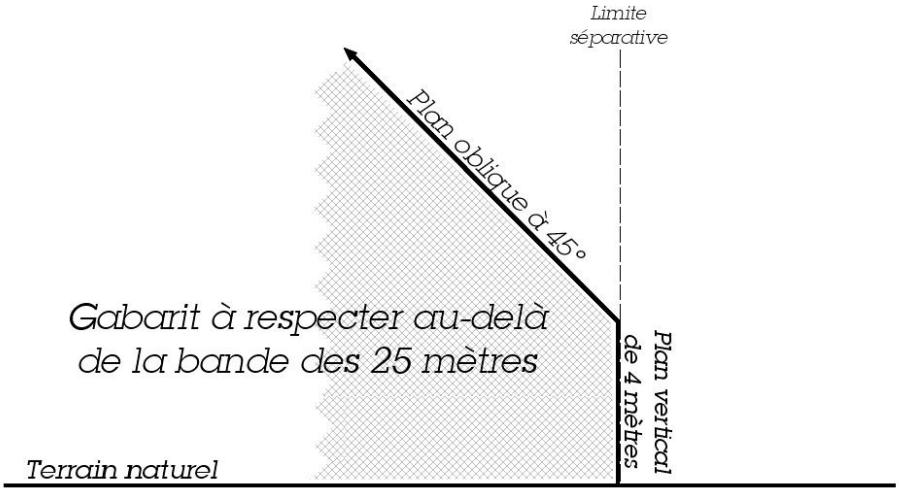
Les constructions devront être implantées soit :

- 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.

**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.

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'éclairement minimal, un recul au moins égal à 4 mètres pourra être exigé entre deux constructions.

### 3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

## 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% ;
   - 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.
   - Soit de disposer d'un terrain de moins de 1000 m² (car impossibilité de réaliser un sous-sol techniquement et économiquement viable).

3) 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.

## 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 (en limite séparative).
- Le retrait de l'attique (dernier niveau) devra respecter un plan oblique à 60° compté à partir du point haut de la façade.
- 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.

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.

### 3.1.1 - Règles applicables aux zones UAA

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.

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 article DC8)*

**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.

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, boites 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.

**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).

**I - Equipements d'infrastructure.**

Les équipements d'infrastructure tel 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 :

- **Habitat**
  - Habitat individuel :
    - 1 place / logement
  - Habitat collectif :
    - Studio, T1 : 1place / 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

Dans le périmètre de l'OAP n°1, 1 place pour un logement sera exigée.

- **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.
- **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 :
    - 1er 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 séniors ou étudiantes avec services :
    - 0,3 place par chambre.
    - 0,2 place pour un logement dans les sous-secteurs SS 1 et SS 2.

**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 :** 1,5 m² pour un emplacement vélo
    - Pour un T1/T2 : 1 place vélo
    - Pour un T3 et plus : 2 places vélo

- **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.

- **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, résidences avec services : 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. (Voir également article DC10.4)

   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 ».

## ARTICLE UAA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.1.2. Dispositions applicables aux zones UAB

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UAB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs à dominante d'immeubles de faible hauteur implantés en général à l'alignement des voies et formant un front bâti continu.

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.

### 3.1.2 - Règles applicables aux zones UAB

## ARTICLE UAB 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 toutes activités, 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 caravaning, 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 UAB 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 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 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.

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 UAB 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'elles supportent, aux opérations qu'elles 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.

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 UAB 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.

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 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.

## ARTICLE UAB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

### 3.1.2 - Règles applicables aux zones UAB

## ARTICLE UAB 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.

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

**1) Parcelles présentant un linéaire sur voie inférieur à 12 mètres :**

- Afin d'assurer la continuité du front bâti continu, les constructions donnant sur voie ou emprise publique seront édifiées d'une limite latérale à l'autre.

- La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des autres limites séparatives sera au moins égale à 4 mètres.

**2) Parcelles présentant un linéaire sur voie supérieur à 12 mètres** :

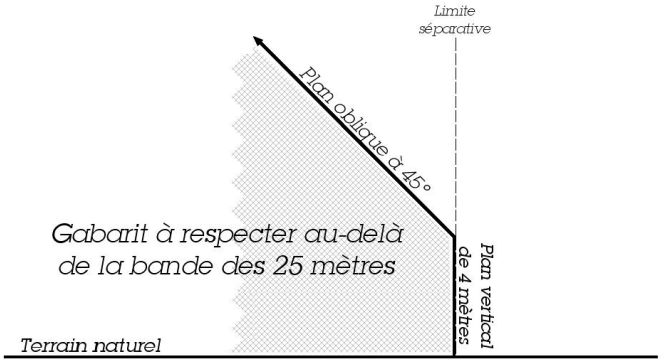
- les constructions devront être appuyées sur l'une au moins des limites latérales.

- 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 4 mètres.

- Dans le cas ou la construction à l'alignement ne s'appuie que sur l'une des limites séparatives latérales, 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.

**3) Hors 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 °.




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

5) La règle de recul de 4 mètres ne s'applique pas pour les extensions de faibles surfaces (véranda sur escalier existant, …) et les alignements de façade de faible surfaces sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle,

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

Pour des motifs d'accessibilité ou d'éclairement 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 : 80%
- Terrains de 500 à moins de 1000m² : 70%
- Terrains à partir de 1000m² : 60% ; 70% d'emprise pour les activités de bureaux implantées dans le croissant tertiaire.

2) 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.

3) Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.

## ARTICLE UAB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) Les constructions respecteront l'épannelage des bâtiments voisins.

2) En l'absence de repère, la hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| | Egout | Acrotère et autres toitures | Faîtage |
|---|---|---|---|
| Bande de 25 mètres | 9 m | 11,5 m | 15 m |
| Hors bande de 25 mètres | 6.5 m | 9 m | 12 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.

3) Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions de hauteur, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

4) Une tolérance jusqu'à deux mètres des dispositions fixées ci-dessus pourra être accordée pour les hauteurs à l'égout, à l'acrotère et au faîtage pour les motifs suivants :
   - alignements de balcons et des toitures
   - réalisation de niveaux entiers

5) 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.

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 0,75 m en cas de création de surfaces commerciales en rez-de-chaussée ayant une hauteur de niveau de 3,50 m.

7) 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.

8) Les hauteurs à respecter dans pourront être dépassées dans le cadre de projets suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : maisons de retraite, équipements sportifs…

9) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, antennes, candélabres…

10) 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.

11) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65 m pourront être interdites.

## ARTICLE UAB 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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…).

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.

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 couvertures 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 article DC8)*.

**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, 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.

**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 imposée 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.

**F - Les accessoires techniques :**

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boites 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** *(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.

**H - Clôtures.** *(Voir également article DC8)*

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

- d'un mur plein sur la moitié du linéaire de la clôture constitué des matériaux suivants ou de leur combinaison : bois, parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.
- 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 mètre maximum.

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 mètres. La clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

**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 hauteurs 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.

**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.

### 3.1.2 - Règles applicables aux zones UAB

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 UAB 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

- **Habitat**
  - Habitat individuel :
    - 2 places / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements
  - Habitat collectif :
    - Studio, T1 : 1place / logement
    - T2, T3 : 1,3 place / logement
    - T4, T5 et plus : 1,5 place / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements
  - Habitat financé par un prêt aidé par l'Etat :
    - 1 place / logement
- **Hébergement hôtelier :**
  - 0,5 place par chambres
- **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
- **Commerces :**
  - surface de plancher réservée à la vente < 100 m² : aucune place exigée
  - surface de plancher réservée à la vente > 100 m² : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher
  - Restaurants < 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée
  - Restaurants > 100 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- **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 :
    - 1er 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

**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 stationnements 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 :** 1,5 m² pour un emplacement vélo
    - Pour un T1/T2 : 1 place vélo
    - Pour un T3 et plus : 2 places vélo

- **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.

- **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.

En cas d'impossibilité technique dûment justifié, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

## ARTICLE UAB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)

   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 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.

### 3.1.2 - Règles applicables aux zones UAB

Aucun dépôt de déchets verts, carcasses ou déchets de toutes natures (gravats) ne pourra être autorisé.

## ARTICLE UAB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

### 3.1.2 - Règles applicables aux zones UAB

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.2. Dispositions applicables aux zones de type UB

3.2.1 : Règlement applicable aux zones UB

## 3.2 – Dispositions applicables aux zones de type UB

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.2.1. Dispositions applicables aux zones UB

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs à dominante d'habitat collectif où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

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.

### 3.2.1 - Règles applicables aux zones UB

## ARTICLE UB 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 toutes activités, 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 caravaning, 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 UB 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 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 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.

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 UB 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 desserte 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.

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 UB 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.

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 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.

## ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

### 3.2.1 - Règles applicables aux zones UB

## ARTICLE UB 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 au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

2) Dans le cas d'une opération groupée, justifiant d'une qualité architecturale et urbanistique, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement pourra être modulée (création d'alignements et d'ordonnancements en limite de voie…)

3) Une implantation différente (notamment une implantation à l'alignement) pourra également être admise :

- Pour les équipements collectifs publics et privés
- 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 implantées entre 0 et 5 mètres.
- 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 existant 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 par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,80 mètre.

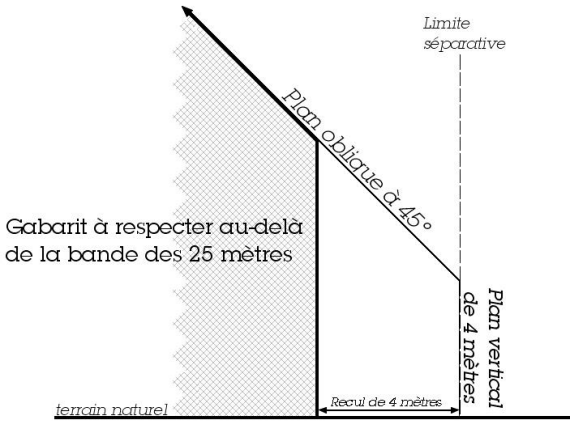
## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1) **Dans la bande de 25 mètres**, la construction à édifier sera éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 mètres.

2) **Au-delà de la bande de 25 mètres,** la construction devra respecter :

- un recul de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives,
- un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres implanté en limite séparative et poursuivi par un plan oblique à 45° (voir schéma ci-dessous).

### 3.2.1 - Règles applicables aux zones UB




3) Une implantation en limite séparative pourra être autorisée pour les annexes aux constructions principales (box de garage, abri de jardin…). La hauteur maximale de ces annexes ne devra pas dépasser 4,00 mètres.

4) Dans le cas d'une opération groupée, justifiant d'une qualité architectural et urbanistique, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra être modulée (création d'ordonnancements et d'alignements…).

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

6) 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.

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

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

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.

1) 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 :

- 40% d'emprise pour l'ensemble des constructions de toute nature,
- 60% pour les activités de bureaux dans le croissant tertiaire,
- 60% pour les équipements d'intérêt collectif.

2) Une emprise au sol différenciée pourra être autorisée, dans le cas de requalification urbaine des quartiers d'habitat social.

3) 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.

4) Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.

### 3.2.1 - Règles applicables aux zones UB

## ARTICLE UB 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 du présent règlement :

| Egout | Acrotère et autres toitures | Faîtage |
|---|---|---|
| 12 m | 14 m | 18 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) De plus, au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions respecteront un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres implanté en limite séparative, poursuivi par un plan incliné à 45° (cf article UB 7).

3) Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions de hauteur, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

4) Une hauteur différente pourra être autorisée dans et en dehors de la bande des 25 m 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) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, antennes, candélabres…

6) 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.

7) 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.

8) 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 nécessité par des motifs d'architecture ou de confort.

9) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65 m pourront être interdites.

## ARTICLE UB 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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…).

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.

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 couvertures 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 article DC8)*.

**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.

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, boites 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 de clôture et dissimulés.

**G - 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.

**H - Clôtures.** *(Voir également article DC8)*

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

- d'un mur plein sur la moitié du linéaire de la clôture constitué des matériaux suivants ou de leur combinaison : bois, parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.
- 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.

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.

**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 hauteurs 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).

**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 UB 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

- **Habitat**
  - Habitat individuel :
    - 2 places / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements
  - Habitat collectif :
    - Studio, T1 : 1place / logement
    - T2, T3 : 1,5 place / logement
    - T4 et plus : 1,8 place / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements.
  - Habitat financé par un prêt aidé par l'Etat :
    - 1 place / logement.
- **Hébergement hôtelier :**
  - 0,5 place / chambre.
- **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.
- **Commerces :**
  - surface de plancher réservée à la vente < 100 m² : aucune place exigée
  - surface de plancher réservée à la vente > 100 m² : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher
  - Restaurants < 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée
  - Restaurants > 100 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- **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 :
    - 1er 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.

**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 :** 1,5 m² pour un emplacement vélo
    - Pour un T1/T2 : 1 place vélo
    - Pour un T3 et plus : 2 places vélo
- **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.
- **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.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

### 3.2.1 - Règles applicables aux zones UB

## ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)

   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 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.

7) Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 30% de la surface de la parcelle.

   5% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les constructions neuves et extensions.

   10% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les opérations de réhabilitation.

   Ces espaces de pleine terre devront être mis en œuvre de manière cohérente, avec le plan masse d'ensemble (éviter le fractionnement et permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige).

   Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation empêche de satisfaire aux normes exigées à l'article 7 ci-avant sont admis à condition :

   - qu'ils ne diminuent pas les surfaces de pleine terre existantes sur l'ensemble du terrain avant travaux,
   - et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

## ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

### 3.2.1 - Règles applicables aux zones UB

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.3. Dispositions applicables aux zones de type UC

3.3.1 : Règlement applicable aux zones UCA
3.3.2 : Règlement applicable aux zones UCAY
3.3.3 : Règlement applicable aux zones UCB
3.3.4 : Règlement applicable aux zones UCBY
3.3.4 : Règlement applicable aux zones UCC
3.3.4 : Règlement applicable aux zones UCD

**3.3 – Dispositions applicables aux zones de type UC**

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.3.1. Dispositions applicables aux zones UCA

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UCA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs à dominante d'habitat individuel et collectif n'excédant généralement pas un étage mais présentant une volumétrie importante. Les bâtiments sont implantés en général à l'alignement des voies et en ordre semi continu.

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.

### 3.3.1 - Règles applicables aux zones UCA

## ARTICLE UCA 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 toutes activités, 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 caravaning, 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 UCA 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 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 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.

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 UCA 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.

Les caractéristiques des voies de desserte 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 Règles générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et passages existants 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 Voiries en impasse existantes

Sur les terrains desservis par une voie publique ou privée en impasse de plus de 50 mètres de longueur, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

##### 1.3 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.

▸ Lorsque la voie privée dispose d'une largeur inférieure à 5 mètres, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

Les caractéristiques des voies de desserte 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.

1.4 Les dispositions des paragraphes B.1.1, B.1.2 et B.1.3 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20m² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

## 2) Les voiries nouvelles

### 2.1 Règles générales

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.
- 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.
- 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.

### 2.2 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 secteurs. Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
  - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
  - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne pourra excéder 50 mètres. Aucune construction ne sera autorisée sur les terrains desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur.

## 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.
3) Les dispositions des alinéas C.1 et C.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

## D - Accès

› *Voir article DC3*

## ARTICLE UCA 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.

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 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 : 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 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 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 UCA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

## ARTICLE UCA 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 pour une partie au moins du linéaire de la façade.

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.

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

**1) Parcelles présentant un linéaire sur voie inférieur à 12 mètres :**

› Afin d'assurer la continuité du front bâti continu, les constructions donnant sur voie ou emprise publique seront édifiées d'une limite latérale à l'autre.

**2) Parcelles présentant un linéaire sur voie supérieur à 12 mètres** :

› Les constructions devront être appuyées sur l'une au moins des limites latérales.

› Lorsque la construction à l'alignement ne s'appuie que sur l'une des limites latérales :

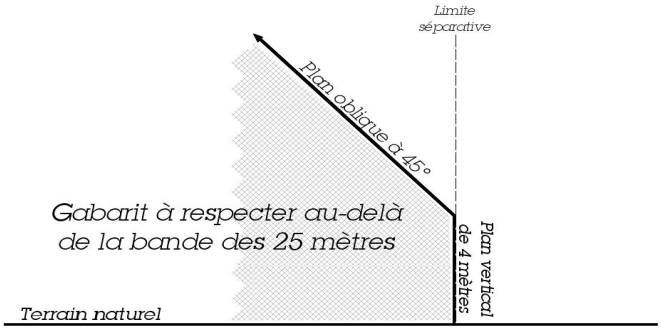
- la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite latérale sera au moins égale à 4 mètres

- 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.

**3) 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 °.



4) Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existant.

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

6) La règle de recul de 4 mètres pourra ne pas être imposé 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.

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

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

## ARTICLE UCA 9 : EMPRISE AU SOL.

1) 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 :

| **Ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Terrain : | < 100 m² | 100 à – de 500 m² | 500 à - de1000 m² | > 1000 m² |
| CES : | 80% | 70% | 50% | 40% |

| **Activités de bureaux implantées dans le croissant tertiaire** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Terrain : | < 100 m² | 100 à – de 500 m² | 500 à - de1000 m² | > 1000 m² |
| CES : | 80% | 70% | 70% | 70% |

2) 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.

3) Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.

## ARTICLE UCA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) Les constructions respecteront l'épannelage des bâtiments voisins.

2) En l'absence de repère, la hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| | Egout | Acrotère et autres toitures | Faîtage |
|---|---|---|---|
| Bande de 25 mètres | 7 m | 9 m | 12,5 m |
| Hors bande de 25 mètres | 4 m | 6 m | 10 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.

3) Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions de hauteur, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

4) Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée :

- 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 aux nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
- pour des motifs d'urbanisme et d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveau…) suivant les immeubles avoisinants et dans la limite de plus ou moins 2 mètres.

5) Les hauteurs à respecter pourront être dépassées dans le cadre de projets suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : maisons de retraite, équipement sportif…

6) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres…

7) 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.

8) 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.

9) 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 nécessité par des motifs d'architecture ou de confort.

10) Dans les cas de toitures à la mansarde, de toitures arrondies, … l'égout sera pris au point le plus bas.

11) Le volume des toitures arrondies devra s'inscrire dans le gabarit d'une toiture à pentes.

12) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65m pourront être interdites.

## ARTICLE UCA 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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…) et prendre en compte la trame urbaine existante.

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…

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

**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…).

Dans le cas d'un habitat groupé ou dense (accolé ou en bande avec plusieurs logements) sur une même parcelle :

- Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades…),
- Dans le cas d'un linéaire supérieur à 15 mètres, la construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter l'effet monolithique (recoupement de façades, parements différenciés, décrochés…).

**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.

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

couvertures 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 article DC8)*.

**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, 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.

**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 imposée 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.

**F - Les accessoires techniques :**

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boites 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** *(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.

**H - Clôtures.** *(Voir également article DC8)*

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

- d'un mur plein sur la moitié du linéaire de la clôture constitué des matériaux suivants ou de leur combinaison : bois, parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.
- 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 0,80 mètres maximum.

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.

**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 hauteurs 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.

**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 UCA 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

- **Habitat**
  - Habitat individuel :
    - 2 places / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements
  - Habitat collectif :
    - Studio, T1 : 1place / logement
    - T2, T3 : 1,3 place / logement
    - T4, T5 et plus : 1,5 place / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements
  - Habitat financé par un prêt aidé par l'Etat :
    - 1 place / logement
- **Hébergement hôtelier :**
  - 0,5 place / chambre
- **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.
- **Commerces :**
  - surface de plancher réservée à la vente < 100 m² : aucune place exigée.
  - surface de plancher réservée à la vente > 100 m² : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher.
  - Restaurants < 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée.
  - Restaurants > 100 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- **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 :
  - 1er 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.

**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 :** 1,5 m² pour un emplacement vélo
    - Pour un T1/T2 : 1 place vélo
    - Pour un T3 et plus : 2 places vélo

- **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.
- **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.

En cas d'impossibilité technique dûment justifié, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

## ARTICLE UCA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)

   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 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.

7) Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 20% de la surface de la parcelle.

   5% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les constructions neuves et extensions.

   10% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les opérations de réhabilitation.

   Ces espaces de pleine terre devront être mis en œuvre de manière cohérente, avec le plan masse d'ensemble (éviter le fractionnement et permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige)

### 3.3.1 - Règles applicables aux zones UCA

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation empêche de satisfaire aux normes exigées à l'article 7 ci-avant sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas les surfaces de pleine terre existantes sur l'ensemble du terrain avant travaux,
- et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

## ARTICLE UCA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.3.2. Dispositions applicables aux zones UCAY

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UCAY est destinée aux activités économiques insérées dans un tissu à dominante d'habitat et incompatibles avec celui-ci. La caractéristique de cette zone est de permettre la poursuite des activités existantes ou leur remplacement par des activités équivalentes.

Suite à l'arrêt définitif de l'activité, la destination de la zone sera l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Ses caractéristiques seront alors celles de la zone UCA.

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.

### 3.3.2 - Règles applicables aux zones UCAY

## ARTICLE UCAY 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 toutes activités, 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 caravaning, 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 UCAY 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 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 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.

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 UCAY 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.

Les caractéristiques des voies de desserte 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 Règles générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et passages existants 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 Voiries en impasse existantes

Sur les terrains desservis par une voie publique ou privée en impasse de plus de 50 mètres de longueur, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

##### 1.3 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.

› Lorsque la voie privée dispose d'une largeur inférieure à 5 mètres, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.
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.

1.4 Les dispositions des paragraphes B.1.1, B.1.2 et B.1.3 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20m² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

## 2) Les voiries nouvelles

### 2.1 Règles générales

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.
- 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.
- 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.

### 2.2 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 voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
  - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
  - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne pourra excéder 50 mètres. Aucune construction ne sera autorisée sur les terrains desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur.

## 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.
3) Les dispositions des alinéas C.1 et C.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20m² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

## D - Accès

› *Voir article DC3*

## ARTICLE UCAY 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.

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 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 : 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 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.

## ARTICLE UCAY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

## ARTICLE UCAY 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 pour une partie au moins du linéaire de la façade.

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.

5) Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existants et une marge de recul pourra être imposée.

6) 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.

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

**1) Parcelles présentant un linéaire sur voie inférieur à 12 mètres :**

- Afin d'assurer la continuité du front bâti continu, les constructions donnant sur voie ou emprise publique seront édifiées d'une limite latérale à l'autre.

- La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des autres limites séparatives sera au moins égale à 4 mètres.

**2) Parcelles présentant un linéaire sur voie supérieur à 12 mètres** :

- Les constructions devront être appuyées sur l'une au moins des limites latérales.

- Lorsque la construction à l'alignement ne s'appuie que sur l'une des limites latérales :

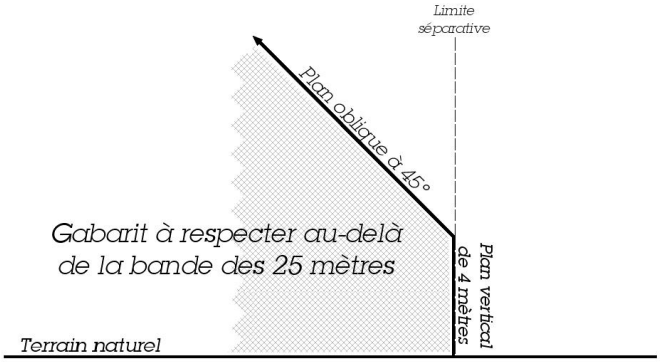
  - la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite latérale sera au moins égale à 4 mètres,

  - 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.

**3) 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 °.



4) Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existant.

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

6) 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.

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

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

## ARTICLE UCAY 9 : EMPRISE AU SOL.

1) 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 :

| **Ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Terrain : | < 100 m² | 100 à – de 500 m² | 500 à - de1000 m² | > 1000 m² |
| CES : | 80% | 70% | 50% | 40% |

| **Activités de bureaux implantées dans le croissant tertiaire** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Terrain : | < 100 m² | 100 à – de 500 m² | 500 à - de1000 m² | > 1000 m² |
| CES : | 80% | 70% | 70% | 70% |

2) 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.

3) Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.

## ARTICLE UCAY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) Les constructions respecteront l'épannelage des bâtiments voisins.

2) En l'absence de repère, la hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| | Egout | Acrotère et autres toitures | Faîtage |
|---|---|---|---|
| Bande de 25 mètres | 7 m | 9 m | 12,5 m |
| Hors bande de 25 mètres | 4 m | 6 m | 10 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.

3) Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions de hauteur, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

4) Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée :

- 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 aux nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
- pour des motifs d'urbanisme et d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveau…) suivant les immeubles avoisinants et dans la limite de plus ou moins 2 mètres.

5) Les hauteurs à respecter pourront être dépassées dans le cadre de projets suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : maisons de retraite, équipements sportifs…

6) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres…

7) 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.

8) 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.

9) 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 nécessité par des motifs d'architecture ou de confort.

10) Dans les cas de toitures à la mansarde, de toitures arrondies, … l'égout sera pris au point le plus bas.

11) Le volume des toitures arrondies devra s'inscrire dans le gabarit d'une toiture à pentes.

12) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65m pourront être interdites.

## ARTICLE UCAY 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.

### 3.3.2 - Règles applicables aux zones UCAY

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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…) et prendre en compte la trame urbaine existante.

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…

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

**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…).

Dans le cas d'un habitat groupé ou dense (accolé ou en bande avec plusieurs logements) sur une même parcelle :

- les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades…),
- dans le cas d'un linéaire supérieur à 15 mètres, la construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter l'effet monolithique (recoupement de façades, parements différenciés, décrochés…).

**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.

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

couvertures 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 article DC8)*.

**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, 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.

**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.

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, boites 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** *(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.

**H - Clôtures.** *(Voir également article DC8)*

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

- d'un mur plein sur la moitié du linéaire de la clôture constitué des matériaux suivants ou de leur combinaison : bois, parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.
- 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.

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.

**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 hauteurs 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).

**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 UCAY 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

• **Habitat**

› Habitat individuel :
  ‣ 2 places / logement
  ‣ 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements

› Habitat collectif :
  ‣ Studio, T1 : 1place / logement
  ‣ T2, T3 : 1,3 place / logement
  ‣ T4, T5 et plus : 1,5 place / logement
  ‣ 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements

› Habitat financé par un prêt aidé par l'Etat :
  ‣ 1 place / logement

• **Hébergement hôtelier :**

› 0,5 place / chambre

• **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.

• **Commerces :**

› surface de plancher réservée à la vente < 100 m² : aucune place exigée
› surface de plancher réservée à la vente > 100 m² : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher
› Restaurants < 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée
› Restaurants > 100 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

• **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 :
    - 1er 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.

**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 :** 1,5 m² pour un emplacement vélo
    - Pour un T1/T2 : 1 place vélo
    - Pour un T3 et plus : 2 places vélo

- **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.
- **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.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

## ARTICLE UCAY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)

   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 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.

7) Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 20% de la surface de la parcelle.

   5% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les constructions neuves et extensions.

10% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les opérations de réhabilitation.

Ces espaces de pleine terre devront être mis en œuvre de manière cohérente, avec le plan masse d'ensemble (éviter le fractionnement et permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige).

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation empêche de satisfaire aux normes exigées à l'article 7 ci-avant sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas les surfaces de pleine terre existantes sur l'ensemble du terrain avant travaux,
- et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

## ARTICLE UCAY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.3.3. Dispositions applicables aux zones UCB

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UCB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs à dominante d'habitat de type pavillonnaire implanté à proximité de l'alignement des voies et caractérisés par une densité moyenne.

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.

### 3.3.3 - Règles applicables aux zones UCB

## ARTICLE UCB 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 toutes activités, 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 caravaning, 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 UCB 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 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 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.

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 UCB 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.

Les caractéristiques des voies de desserte 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 Règles générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et passages existants 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 Voiries en impasse existantes

Sur les terrains desservis par une voie publique ou privée en impasse de plus de 50 mètres de longueur, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

##### 1.3 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.

▸ Lorsque la voie privée dispose d'une largeur inférieure à 5 mètres, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

1.4 Les dispositions des paragraphes B.1.1, B.1.2 et B.1.3 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m² de la surface existante ou à la création de logements supplémentaires.

## 2) Les voiries nouvelles

### 2.1 Règles générales

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.
- 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.
- 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.

### 2.2 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 secteurs. Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
  - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
  - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne pourra excéder 50 mètres. Aucune construction ne sera autorisée sur les terrains desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur.

## 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.
3) Les dispositions des alinéas C.1 et C.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

## D - Accès

› *Voir article DC3*

## ARTICLE UCB 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.

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 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 logements.

- 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.

## ARTICLE UCB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

## ARTICLE UCB 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 compris entre 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

2) D'autres dispositions pourront être prescrites si le contexte urbain de la voie (exemple : bâtiment ou groupe de bâtiments implantés en retrait) le rend acceptable ou nécessaire.

3) Une implantation différente pourra être admise pour les cas de configurations parcellaires particulières créant une impossibilité technique (parcelle en drapeau…).

4) Un recul différent pourra être admis ou imposé :

   - 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.

5) Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existants et une marge de recul pourra être imposée.

6) 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.

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

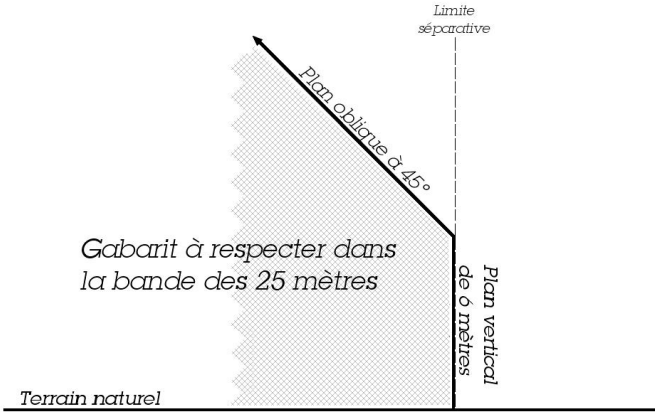
1) **Dans la bande de 25 mètres**, les constructions seront implantées soit :

› à 4 mètres minimum lorsque les façades ne comportent aucune ouverture (fenêtres, portes-fenêtres, baies vitrées),

› à 6 mètres minimum lorsque la façade comporte des ouvertures. Cette disposition ne s'applique pas pour :

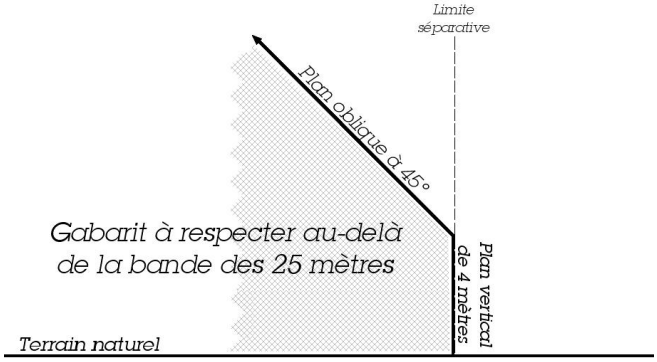
- les façades comportant une porte pleine d'une unité de passage ;
- l'agrandissement d'une fenêtre déjà existante, uniquement en partie basse ;
- les façades comportant de petites ouvertures dont la taille est limitée à 0.5m² par ouverture afin de créer un jour ou une aération ; fenêtre éclairant un escalier, ouverture pour pièces humides, locaux annexes …
- le cas d'une réhabilitation ou d'une extension de faible surface (moins de 25m²) d'un bâtiment existant de type longère, à condition de conserver la cohérence du bâti et son architecture et ne pas créer un nouveau logement.

› en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 6 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 °.



2) **Au-delà de la bande de 25 mètres**, les constructions seront implantées soit :

- à 4 mètres minimum lorsque les façades ne comportent aucune ouverture (fenêtres, portes-fenêtres, baies vitrées),
- à 6 mètres minimum lorsque la façade comporte des ouvertures.
- 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) Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au demandeur sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existant.

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

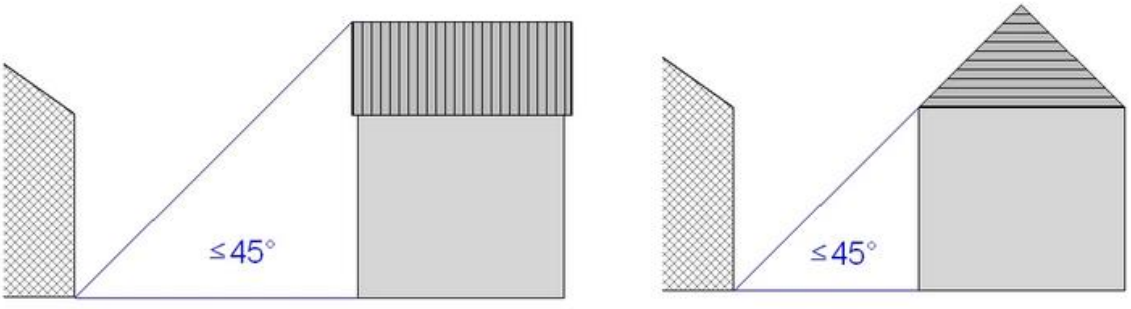
5) Une implantation différente pourra être envisagée pour les extensions de faible surface (garage, sas d'entrée, escalier…) sous réserve :
   - de respecter l'alignement des façades de la construction existante,
   - de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.

6) Les terrasses surélevées et balcons sont interdits en limite séparative. Une distance minimale de 4 mètres en tout point de la limite séparative sera imposée. On calculera cette distance à partir du bord extérieur de l'ouvrage jusqu'à la limite séparative.

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

1) La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

2) Lorsque les constructions à usage d'habitation sur une même propriété ne sont pas implantées en continuité, elles doivent être implantées de façon à ce que les façades comprenant des ouvertures ne soient masquées par aucune partie de l'autre construction sous un angle de plus de 45°, avec un minimum de 6 mètres.



3) Entre une construction à usage d'habitation et une construction annexe (garage, abri de jardin…), un recul différent pourra être autorisé.

## ARTICLE UCB 9 : EMPRISE AU SOL.

1) 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 fixée comme suit :

- Terrain de moins de 500 m² : 50%
- Terrains à partir de 500m² : 33%
- Activités économiques : 50%
- Activités tertiaires dans le croissant tertiaire : 70%

2) Dans le cas de grands sites usiniers présentant un intérêt architectural attesté, une emprise au sol différenciée pourra être autorisée pour permettre leurs réhabilitations et les éventuelles extensions ou reconstructions.

3) Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.

## ARTICLE UCB 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 du présent règlement:

| | Egout | Acrotère et autres toitures | Faîtage |
|---|---|---|---|
| Bande de 25 mètres | 6.5 m | 9 m | 12 m |
| Au-delà de la bande de 25 mètres | 3.5 m | 6 m | 9 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) Les hauteurs à respecter pourront être dépassées dans le cadre de projets suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : maisons de retraite, équipements sportifs…

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) 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.

7) 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.

10) Dans les cas de toitures à la mansarde, de toitures arrondies, … l'égout sera pris au point le plus bas.

11) Le volume des toitures arrondies devra s'inscrire dans le gabarit d'une toiture à pentes.

12) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65 m pourront être interdites.

## ARTICLE UCB 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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…) et prendre en compte la trame urbaine existante.

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…

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

### 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…).

Dans le cas d'un habitat groupé ou dense (accolé ou en bande avec plusieurs logements) sur une même parcelle :

- les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades…),
- dans le cas d'un linéaire supérieur à 15 mètres, la construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter l'effet monolithique (recoupement de façades, parements différenciés, décrochés…).

**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.

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 article DC8)*.

**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 leurs nombres, leurs proportions ou leurs implantations, 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.

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, boites 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** *(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.

**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'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 0,80 mètre maximum.

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. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 mètres pourront être autorisés en remplacement de mur plein en plaques de béton existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (24 juin 2004).

Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés par quelques percements.

Seule une partie de mur plein destinée à encastrer les boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisée.

**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).

**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 UCB 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

- **Habitat**
  - Habitat individuel :
    - 2 places / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements.
  - Habitat collectif :
    - Studio, T1 : 1place / logement
    - T2, T3 : 1,5 place / logement
    - T4 et plus : 1,8 place / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements.
  - Habitat financé par un prêt aidé par l'Etat :
    - 1 place / logement

Soit une place pour un logement.

- **Hébergement hôtelier :**
  - 0,5 place / chambre.

### 3.3.3 - Règles applicables aux zones UCB

- **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.

- **Commerces :**
  - surface de plancher réservée à la vente < 100 m² : aucune place exigée
  - surface de plancher réservée à la vente > 100 m² : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher
  - restaurants < 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée
  - restaurants > 100 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- **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 :
    - 1er 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.

### 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 logements.

- **Habitat**
  - **Habitat collectif :** 1,5 m² pour un emplacement vélo
    - Pour un T1/T2 : 1 place vélo
    - Pour un T3 et plus : 2 places vélo

- **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.
- **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.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

## ARTICLE UCB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)

   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'aires 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 toute nature (gravats) ne pourra être autorisé.

7) Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 30% de la surface de la parcelle.

5% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les constructions neuves et extensions.

10% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les opérations de réhabilitation.

Ces espaces de pleine terre devront être mis en œuvre de manière cohérente, avec le plan masse d'ensemble (éviter le fractionnement et permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige).

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation empêche de satisfaire aux normes exigées à l'article 7 ci-avant sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas les surfaces de pleine terre existant sur l'ensemble du terrain avant travaux,
- et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

## ARTICLE UCB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.3.4. Dispositions applicables aux zones UCBY

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UCBY est destinée aux activités économiques insérées dans un tissu à dominante d'habitat et incompatibles avec celui-ci. La caractéristique de cette zone est de permettre la poursuite des activités existantes ou leur remplacement par des activités équivalentes.

Suite à l'arrêt définitif de l'activité, la destination de la zone sera l'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat. Ses caractéristiques seront celles de la zone UCB.

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.

### 3.3.4 - Règles applicables aux zones UCBY

## ARTICLE UCBY 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 toutes activités, 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 caravaning, 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 UCBY 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 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 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.

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 UCBY 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.

Les caractéristiques des voies de desserte 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 Règles générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et passages existants 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 Voiries en impasse existantes

Sur les terrains desservis par une voie publique ou privée en impasse de plus de 50 mètres de longueur, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

##### 1.3 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.

▸ Lorsque la voie privée dispose d'une largeur inférieure à 5 mètres, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

1.4 Les dispositions des paragraphes B.1.1, B.1.2 et B.1.3 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20m² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

## 2) Les voiries nouvelles

### 2.1 Règles générales

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.
- 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.
- 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.

### 2.2 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 voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
  - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
  - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne pourra excéder 50 mètres. Aucune construction ne sera autorisée sur les terrains desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur.

## 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.
3) Les dispositions des alinéas C.1 et C.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20m² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

## D - Accès

› *Voir article DC3*

## ARTICLE UCBY 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.

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 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 : 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 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 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 UCBY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

## ARTICLE UCBY 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 compris entre 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
2) D'autres dispositions pourront être prescrites si le contexte urbain de la voie (exemple : bâtiment ou groupe de bâtiments implantés en retrait) le rend acceptable ou nécessaire.
3) Une implantation différente pourra être admise pour les cas de configurations parcellaires particulières créant une impossibilité technique (parcelle en drapeau…).
4) Un recul différent pourra être admis ou imposé :
   - 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.
5) Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existants et une marge de recul pourra être imposée.

6) 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.

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

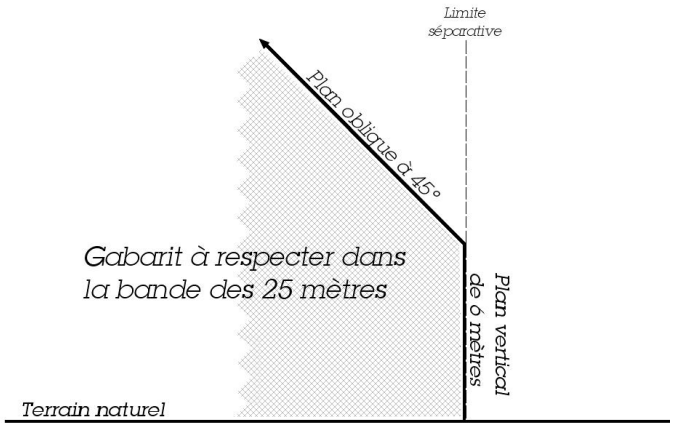
1) **Dans la bande de 25 mètres**, les constructions seront implantées soit :

› à 4 mètres minimum lorsque les façades ne comportent aucune ouverture (fenêtres, portes-fenêtres, baies vitrées),

› à 6 mètres minimum lorsque la façade comporte des ouvertures. Cette disposition ne s'applique pas pour :

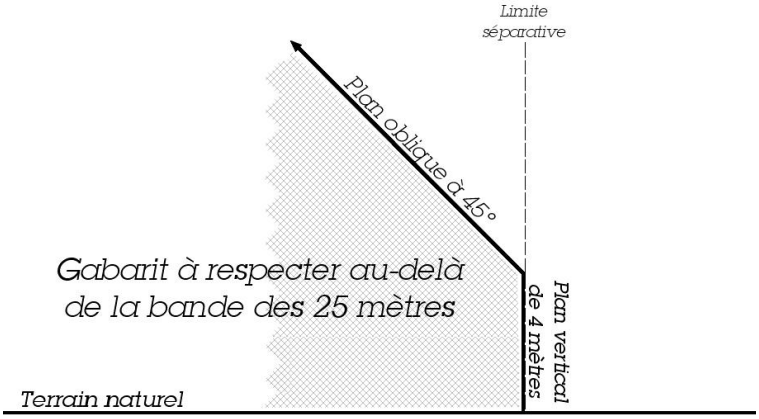
- les façades comportant une porte pleine d'une unité de passage ;
- l'agrandissement d'une fenêtre déjà existante, uniquement en partie basse ;
- les façades comportant de petites ouvertures dont la taille est limitée à 0.5m² par ouverture afin de créer un jour ou une aération ; fenêtre éclairant un escalier, ouverture pour pièces humides, locaux annexes …

› en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 6 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 °.



2) **Au-delà de la bande de 25 mètres**, les constructions seront implantées soit :

- à 4 mètres minimum lorsque les façades ne comportent aucune ouverture (fenêtres, portes-fenêtres, baies vitrées),
- à 6 mètres minimum lorsque la façade comporte des ouvertures.
- 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) Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au demandeur sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existant.

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

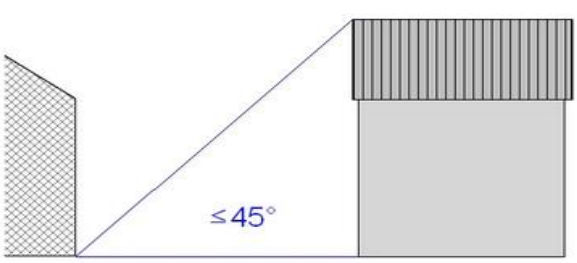
5) Une implantation différente pourra être envisagée pour les extensions de faible surface (garage, sas d'entrée, escalier…) sous réserve :
   - de respecter l'alignement des façades de la construction existante,
   - de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.

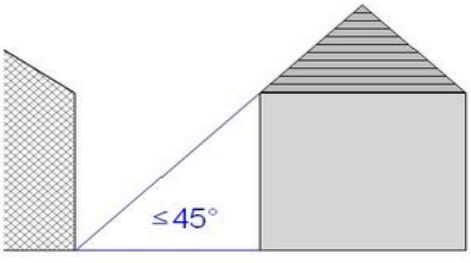
6) Les terrasses surélevées et balcons sont interdits en limite séparative. Une distance minimale de 4 mètres en tout point de la limite séparative sera imposée. On calculera cette distance à partir du bord extérieur de l'ouvrage jusqu'à la limite séparative.

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

1) La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

2) Lorsque les constructions à usage d'habitation sur une même propriété ne sont pas implantées en continuité, elles doivent être implantées de façon à ce que les façades



comprenant des ouvertures ne soient masquées par aucune partie de l'autre construction sous un angle de plus de 45°, avec un minimum de 6 mètres.

3) Entre une construction à usage d'habitation et une construction annexe (garage, abri de jardin…), un recul différent pourra être autorisé.

## ARTICLE UCBY 9 : EMPRISE AU SOL.

1) 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 fixée comme suit :

- Terrain de moins de 500 m² : 50%
- Terrains à partir de 500m² : 33%
- Activités économiques : 50%
- Activités tertiaire dans le croissant tertiaire : 70%.

2) 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.

3) Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.

## ARTICLE UCBY 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 du présent règlement :

| | Egout | Acrotère et autres toitures | Faîtage |
|---|---|---|---|
| Bande de 25 mètres | 6.5 m | 9 m | 12 m |
| Au-delà de la bande de 25 mètres | 3.5 m | 6 m | 9 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) Les hauteurs à respecter pourront être dépassées dans le cadre de projets suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : maisons de retraite, équipements sportifs…

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) 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.

7) 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.

8) Dans les cas de toitures à la mansarde, de toitures arrondies, … l'égout sera pris au point le plus bas.

9) Le volume des toitures arrondies devra s'inscrire dans le gabarit d'une toiture à pentes.

10) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65m pourront être interdites.

## ARTICLE UCBY 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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…) et prendre en compte la trame urbaine existante.

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…

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

### 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…).

Dans le cas d'un habitat groupé ou dense (accolé ou en bande avec plusieurs logements) sur une même parcelle :

- les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades…),

- dans le cas d'un linéaire supérieur à 15 mètres, la construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter l'effet monolithique (recoupement de façades, parements différenciés, décrochés…).

**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.

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 article DC8)*.

**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, 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.

**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.

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, boites 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 de clôture, et dissimulés.

**G - 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.

**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'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.

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. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 mètres pourront être autorisés en remplacement de mur plein en plaques de béton existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (24 juin 2004).

Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés par quelques percements.

Seule une partie de mur plein destinée à encastrer les boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisée.

**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 deux mètres.

3) Les prescriptions de hauteurs 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.

**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 UCBY 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**12.1 Stationnement des véhicules automobiles :**

- **Habitat**
  - Habitat individuel :
    - 2 places / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements.
  - Habitat collectif :
    - Studio, T1 : 1place / logement
    - T2, T3 : 1,5 place / logement
    - T4 et plus : 1,8 place / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements.
  - Habitat financé par un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place / logement.

- **Hébergement hôtelier :**
  - 0,5 place / chambre.
- **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.
- **Commerces :**
  - surface de plancher réservée à la vente < 100 m² : aucune place exigée
  - surface de plancher réservée à la vente > 100 m² : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher
  - Restaurants < 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée
  - Restaurants > 100 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- **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 :
    - 1er 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.

### 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 :** 1,5 m² pour un emplacement vélo
    - Pour un T1/T2 : 1 place vélo
    - Pour un T3 et plus : 2 places vélo

- **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.
- **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.

En cas d'impossibilité technique dûment justifié, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

## ARTICLE UCBY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)

   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 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.

7) Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 30% de la surface de la parcelle.

5% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les constructions neuves et extensions.

10% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les opérations de réhabilitation.

Ces espaces de pleine terre devront être mis en œuvre de manière cohérente, avec le plan masse d'ensemble (éviter le fractionnement et permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige).

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation empêche de satisfaire aux normes exigées à l'article 7 ci-avant sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas les surfaces de pleine terre existantes sur l'ensemble du terrain avant travaux,
- et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

## ARTICLE UCBY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.3.5. Dispositions applicables aux zones UCC

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UCC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs à dominante d'habitat de type pavillonnaire implantés en retrait de l'alignement des voies et caractérisés par une densité faible.

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

### 3.3.5 - Règles applicables aux zones UCC

## ARTICLE UCC 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 toutes activités, 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 caravaning, 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 UCC 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 constructions à usage :**

- d'habitat :
  - individuel,
  - individuel en bande sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement d'une voie ouverte à la circulation publique,
  - collectif compatible avec l'habitat existant sur une profondeur de 15m comptée à partir de l'alignement d'une voie ouverte à la circulation publique.
- 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 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.

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 UCC 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.

Les caractéristiques des voies de desserte 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 Règles générales

Les voies existantes, ouvertes à la circulation publique, doivent 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.

##### 1.2 Voiries en impasse existantes

Sur les terrains desservis par une voie publique ou privée en impasse de plus de 50 mètres de longueur, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

##### 1.3 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.

- Lorsque la voie privée dispose d'une largeur inférieure à 5 mètres, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

1.4 : Les dispositions des paragraphes B.1.1, B.1.2 et B.1.3 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m ² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

## 2) Les voiries nouvelles

### 2.1 Règles générales

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 4 mètres en tout point pour les voies en sens unique et 5 mètres en tout point pour les voies en double circulation,
- 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.
- 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
- 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.

### 2.2 Voiries nouvelles en impasse

- Les voiries nouvelles doivent respecter les dispositions de l'article DC3, mais en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis l'aménagement de voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne pourra excéder 50 mètres. Aucune construction ne sera autorisée sur les terrains desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur.
- 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 voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
  - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
  - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

### C - Bande ou servitude d'accès :

1. **Règle générale :** 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. **Exceptions :**
Pour les terrains desservis par une bande d'accès ne présentant pas les caractéristiques décrites à l'article DC3, seuls seront autorisés les travaux de rénovation, d'extension, et les constructions d'annexes de bâtiments existants sous réserve que ceux-ci ne conduisent pas à :
   - une augmentation de plus de 30 m² de l'emprise au sol totale des constructions existant sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLU (les bassins des piscines n'entrent pas dans le calcul de ces 30 m²)
   - la création de nouveau logement.

### D - Accès

› *Voir article DC3*

## ARTICLE UCC 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.

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 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 : 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 3-5.1pourront 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 UCC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

## ARTICLE UCC 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) D'autres dispositions pourront être prescrites si le contexte urbain de la voie ou de la parcelle (exemple : bâtiment ou groupe de bâtiments implantés en retrait, confortation d'un alignement existant …) le rend acceptable ou nécessaire.

4) Une implantation différente pourra être admise pour les cas de configurations parcellaires particulières créant une impossibilité technique (parcelle en drapeau…)

5) Un recul différent pourra être admis :

- Pour les équipements collectifs publics et privés
- 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.

6) Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existant et une marge de recul pourra être imposée.

7) 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.

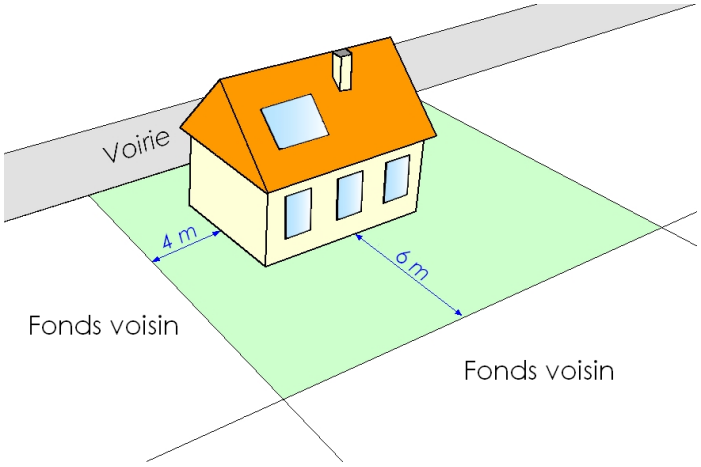
## ARTICLE UCC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

**1) Dans la bande de 25 mètres** : Les constructions seront implantées soit :

› à 4 mètres minimum lorsque les façades ne comportent aucune ouverture (fenêtres, portes-fenêtres, baies vitrées),

›› à 6 mètres minimum lorsque la façade comporte des ouvertures. Cette disposition ne s'applique pas pour :

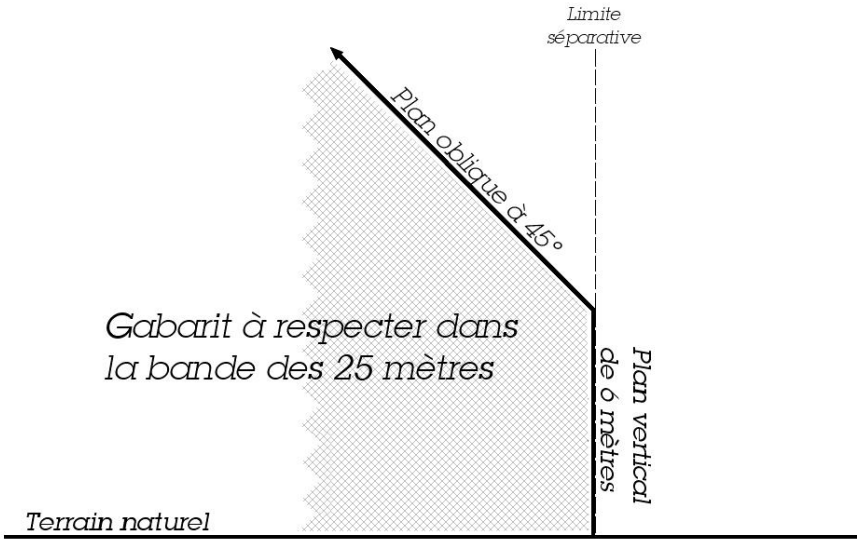
- le cas d'une réhabilitation ou d'une extension de faible surface (moins de 25m²) d'un bâtiment existant de type longère, à condition de conserver la cohérence du bâti et son architecture et ne pas créer un nouveau logement.




› en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 6 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 °. Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les façades comportant une porte pleine d'une unité de passage ;

- l'agrandissement d'une fenêtre déjà existante, uniquement en partie basse ;
- les façades comportant de petites ouvertures dont la taille est limitée à 0.5m² par ouverture afin de créer un jour ou une aération ; fenêtre éclairant un escalier, ouverture pour pièces humides, locaux annexes …




**2) Au-delà de la bande de 25 mètres :** Les constructions seront implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives. Cette règle de recul pourra ne pas être imposée pour les constructions d'annexes de type abri de jardin de moins de 10 mètres² de plain-pied et d'une hauteur de moins de 2,50 mètres en tout point.

Lorsqu'une habitation est implantée à plus de 20 m du domaine public, la construction d'une annexe en limite séparative sera exceptionnellement autorisée sous réserve de :

- être implantée sur une seule limite séparative ;
- ne pas dépasser une emprise au sol de 20m² ;
- de respecter en limite de propriété le gabarit de 3m de haut poursuivi par une pente de 45°.

3) Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au demandeur sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existant.

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

5) Une implantation différente pourra être envisagée pour les extensions de faible surface (garage, sas d'entrée, escalier…) sous réserve :
   - de respecter l'alignement des façades de la construction existante,
   - de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.

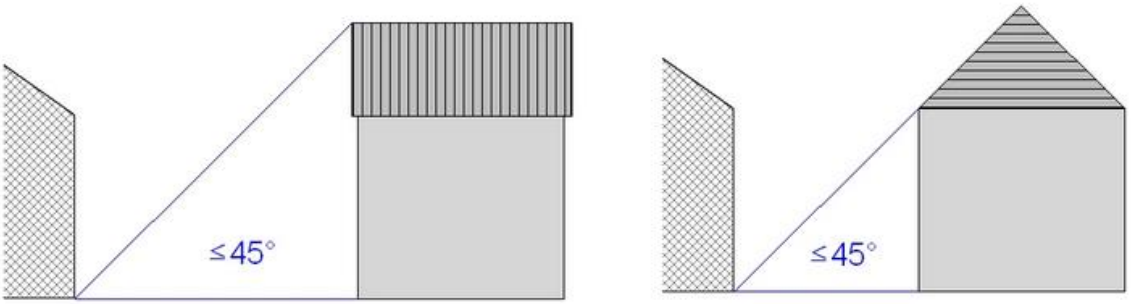
6) Les terrasses surélevées et balcons sont interdits en limite séparative. Une distance minimale de 4 mètres en tout point de la limite séparative sera imposée. On calculera cette distance à partir du bord extérieur de l'ouvrage jusqu'à la limite séparative.

### 3.3.5 - Règles applicables aux zones UCC

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

1) La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

2) Lorsque les constructions à usage d'habitation sur une même propriété ne sont pas implantées en continuité, elles doivent être implantées de façon à ce que les façades comprenant des ouvertures ne soient masquées par aucune partie de l'autre construction sous un angle de plus de 45°, avec un minimum de 6 mètres.




3) Entre une construction à usage d'habitation et une construction annexe (garage, abri de jardin…), un recul différent pourra être autorisé.

## ARTICLE UCC 9 : EMPRISE AU SOL.

1) 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 33% de la superficie de la parcelle
- à 50 % de la superficie de la parcelle pour les activités économiques.

2) 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.

3) Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.

## ARTICLE UCC 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 du présent règlement :

| | Egout | Acrotère et autres toitures | Faîtage |
|---|---|---|---|
| Bande de 25 mètres | 6.5 m | 8 m | 11m |
| Au-delà de la bande de 25 mètres | 3.5 m | 5 m | 8 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) Les hauteurs à respecter pourront être dépassées dans le cadre de projets suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : maisons de retraite, équipements sportifs…

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) 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.
   - de 1,00 m en cas de réalisation d'un soubassement nécessité par des motifs d'architecture ou de confort.

7) Dans les cas de toitures à la mansarde, de toitures arrondies, … l'égout sera pris au point le plus bas.

8) Le volume des toitures arrondies devra s'inscrire dans le gabarit d'une toiture à pentes.

9) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65m pourront être interdites.

## ARTICLE UCC 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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…) et prendre en compte la trame urbaine existante.

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…

### 3.3.5 - Règles applicables aux zones UCC

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

**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…).

Dans le cas d'un habitat groupé ou dense (accolé ou en bande avec plusieurs logements) sur une même parcelle :

- les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades…),
- dans le cas d'un linéaire supérieur à 15 mètres, la construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter l'effet monolithique (recoupement de façades, parements différenciés, décrochés…).

**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.

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 couvertures 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 article DC8)*.

**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, 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.

**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.

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, boites 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** *(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.

**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'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 mètre maximum.

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. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 mètres pourront être autorisés en remplacement de mur plein en plaques de béton existant à la date d'approbation du Plan Local d' Urbanisme (24 juin 2004).

Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés par quelques percements.

Seule une partie de mur plein destinée à encastrer les boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisée.

**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 hauteurs 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.

**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 UCC 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

- **Habitat**
  - Habitat individuel :
    - 2 places / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements.
  - Habitat collectif :
    - Studio, T1 : 1place / logement
    - T2, T3 : 1,3 place / logement
    - T4, T5 et plus : 1,5 place / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements.
  - Habitat financé par un prêt aidé par l'Etat :
    - 1 place / logement.

Soit une place pour un logement.

- **Hébergement hôtelier :**
  - 0,5 place / chambre
- **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.
- **Commerces :**
  - surface de plancher réservée à la vente < 100 m² : aucune place exigée.
  - surface de plancher réservée à la vente > 100 m² : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher.
  - Restaurants < 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée.
  - Restaurants > 100 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- **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 :
    - 1er et 2nd degré : 1,5 place par classe.
    - Supérieur : 1 place pour 6 personnes (étudiants + personnel administratif).

- 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 :** 1,5 m² pour un emplacement vélo
    - Pour un T1/T2 : 1 place vélo
    - Pour un T3 et plus : 2 places vélo
- **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.
- **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.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

### 3.3.5 - Règles applicables aux zones UCC

## ARTICLE UCC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)
   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 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.

7) Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 30% de la surface de la parcelle.

   5% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les constructions neuves et extensions.

   10% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les opérations de réhabilitation.

   Ces espaces de pleine terre devront être mis en œuvre de manière cohérente, avec le plan masse d'ensemble (éviter le fractionnement et permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige).

   Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation empêche de satisfaire aux normes exigées à l'article 7 ci-avant sont admis à condition :

   - qu'ils ne diminuent pas les surfaces de pleine terre existantes sur l'ensemble du terrain avant travaux,
   - et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

## ARTICLE UCC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.3.6. Dispositions applicables aux zones UCD

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UCD est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs d'habitat d'époques et de styles différents mais tous caractérisés par un urbanisme et une architecture ordonnancés.

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.

### 3.3.6 - Règles applicables aux zones UCD

## ARTICLE UCD 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 toutes activités, 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 caravaning, 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 UCD 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 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 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.

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 UCD 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.

Les caractéristiques des voies de desserte 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 Règles générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et passages existants 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 Voiries en impasse existantes

Sur les terrains desservis par une voie publique ou privée en impasse de plus de 50 mètres de longueur, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

##### 1.3 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.

› Lorsque la voie privée dispose d'une largeur inférieure à 5 mètres, les opérations de constructions pourront être limitées à 3 logements ou 250 mètres² de surface de plancher.

1.4 Les dispositions des paragraphes B.1.1, B.1.2 et B.1.3 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension

ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m ² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

**2) Les voiries nouvelles**

**2.1 Règles générales**

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.
- 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
- 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.

**2.2 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 voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
  - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
  - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne pourra excéder 50 mètres. Aucune construction ne sera autorisée sur les terrains desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur.

**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.
3) Les dispositions des alinéas C.1 et C.2 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m² de la surface existante ou à la création de logement supplémentaire.

### D - Accès

› *Voir article DC3*

## ARTICLE UCD 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.

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 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 : 1m² 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 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 UCD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

1) Les constructions à édifier seront implantées de façon à respecter strictement l'alignement ou l'ordonnancement des constructions voisines. Aucune construction de nature à perturber l'alignement ne sera autorisée.

2) Une dérogation à la règle de l'alinéa précédent pourra être accordée pour l'implantation de marquises et de auvents.

3) Un implantation différente pourra être admise, 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 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 existant 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…).

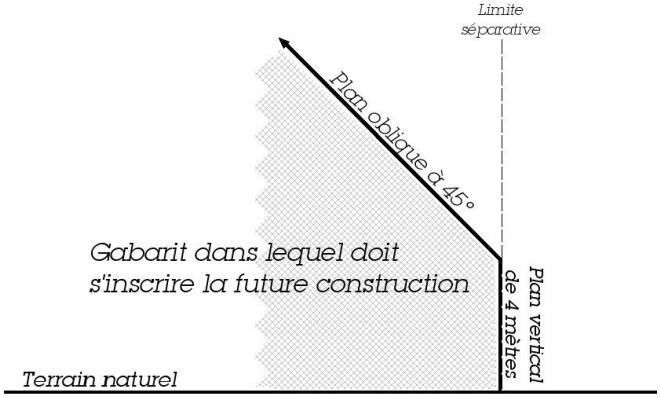
▸ Volumes habitables en encorbellement, balcons et surfaces non closes :
Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque 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 par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,80 mètre.

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

1) Lorsque le contexte urbain le justifie (constructions déjà implantées en limite séparative…) l'implantation en limite séparative est autorisée.

2) Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

3) Des extensions aux constructions existantes ou leurs annexes sont autorisées en arrière de l'alignement formé par les bâtiments existants. Dans, ce cas, les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 4 mètres au moins de celle-ci. Cette implantation devra 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°.




5) Les règles de recul pourront ne pas être imposées 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.

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

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

## ARTICLE UCD 9 : EMPRISE AU SOL.

1) 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 fixée comme suit :

- Terrains de moins de 100 m² : non réglementé

- Terrains de 100 à moins de 300m² : 70%
- Terrains à partir de 300m² : 50%.

2) 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.

3) Dans le cas de constructions mixant les usages, il sera pris en référence l'usage dominant.

## ARTICLE UCD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) Les constructions à édifier ne pourront pas excéder les hauteurs des constructions voisines.

2) Une dérogation à ce principe pourra être accordée afin d'autoriser la réalisation de combles non aménagés en lieu et place d'une toiture-terrasse.

3) En outre, la reprise des lignes d'égout, des hauteurs de fenêtres, de balcons…et le respect de l'épannelage pourra être imposé en fonction du contexte urbain environnant.

4) La hauteur des annexes sera limitée à 5 mètres au faîtage, 3 mètres à l'égout et 3,50 mètres pour les autres types de toitures.

5) Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions de hauteur, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

6) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres…

7) 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.

8) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65 m pourront être interdites.

## ARTICLE UCD 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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…) et prendre en compte la trame urbaine existante.

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…

### 3.3.6 - Règles applicables aux zones UCD

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

**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…).

Dans le cas d'un habitat groupé ou dense (accolé ou en bande avec plusieurs logements) sur une même parcelle :

- les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades…),
- dans le cas d'un linéaire supérieur à 15 mètres, la construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter l'effet monolithique (recoupement de façades, parements différenciés, décrochés…).

**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.

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 couvertures 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 article DC8)*.

**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, 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.

**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.

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, boites 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** *(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.

**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'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.

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. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 mètres pourront être autorisés en remplacement de mur plein en plaques de béton existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (24 juin 2004).

Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés par quelques percements.

Seule une partie de mur plein destiné à encastrer les boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisé.

**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 hauteurs 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.

**I -Voiries et espaces urbains :**

Les voiries et espaces urbains, notamment les voies privées devront être traitées en relation avec le contexte architectural dans lequel ils s'inscrivent.

Les prescriptions suivantes pourront notamment être imposées :

- enfouissement des réseaux.
- mise en place de luminaires adaptés au site.
- usage de matériaux adaptés (pavés…).

**J - 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.

**K - 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 UCD 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

- **Habitat**
  - Habitat individuel :
    - 2 places / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements
  - Habitat collectif :
    - Studio, T1 : 1place / logement
    - T2, T3 : 1,5 place / logement
    - T4 et plus : 1,8 place / logement
    - 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements
  - Habitat financé par un prêt aidé par l'Etat :
    - 1 place / logement.
- **Hébergement hôtelier :**
  - 0,5 place / chambre
- **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.
- **Commerces :**
  - surface de plancher réservée à la vente < 100 m² : aucune place exigée
  - surface de plancher réservée à la vente > 100 m² : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher
  - Restaurants < 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée
  - Restaurants > 100 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- **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 :
    - 1er 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.

**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'encrages…).

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 :** 1,5 m² pour un emplacement vélo
    - Pour un T1/T2 : 1 place vélo
    - Pour un T3 et plus : 2 places vélo

- **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.
- **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.

  En cas d'impossibilité technique dûment justifié, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

## ARTICLE UCD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)

   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 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.

7) Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 20% de la surface de la parcelle.

   5% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50 cm…) pour les constructions neuves et extensions.

   10% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50 cm…) pour les opérations de réhabilitation.

Ces espaces de pleine terre devront être mis en œuvre de manière cohérente, avec le plan masse d'ensemble (éviter le fractionnement et permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige).

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation empêche de satisfaire aux normes exigées à l'article 7 ci-avant sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas les surfaces de pleine terre existantes sur l'ensemble du terrain avant travaux,
- et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

## ARTICLE UCD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

### 3.3.6 - Règles applicables aux zones UCD

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.4. Dispositions applicables aux zones de type UE

3.4.1 : Règlement applicable aux zones UE

## 3.4 – Dispositions applicables aux zones de type UE

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.4.1. Dispositions applicables aux zones UE

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UE est une zone d'équipements destinée à regrouper les établissements à caractère :

- sportif
- de loisirs
- d'accueil collectif des personnes (résidence, foyers…)
- culturel
- d'enseignement

…

d'importance dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

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.

### 3.4.1 - Règles applicables aux zones UE

## ARTICLE UE 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 UE2.

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 UE 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 constructions à usage de sports, de loisirs, d'accueil collectif des personnes (résidences, internat, foyers, équipements, culturels, d'enseignement, hospitalier, de centre de congrès et de séminaire…).

2) Les constructions à usage de bureaux et services en lien avec les activités citées à l'alinéa précédent.

3) Les équipements de restauration, de commerce et d'hôtellerie complémentaires aux activités autorisées dans la zone.

4) Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

5) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.

6) Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

7) 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.

8) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (voiries, téléphone, réseaux d'énergie…) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications.

## ARTICLE UE 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.

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 impasses 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 UE 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.

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 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 : 1m² 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 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 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.

## ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

## ARTICLE UE 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 au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

2) D'autres dispositions pourront être prescrites si

- 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 annexes aux constructions existantes, non implantées au-delà de 5 m.

3) 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.

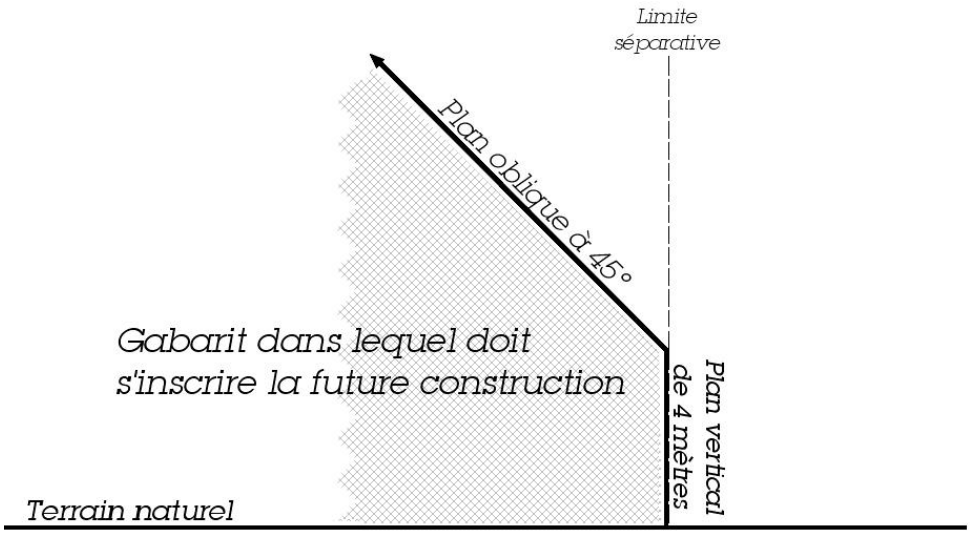
4) Une marge de recul pourra être imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

5) Les projets de construction devront prendre en compte la configuration de l'espace public existant et les aménagements projetés :
   - Soit une implantation à l'alignement de l'espace public,
   - Soit en retrait de 5 mètres de l'espace public imposé pour des motifs de sécurité routière, d'accessibilité….

6) 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.

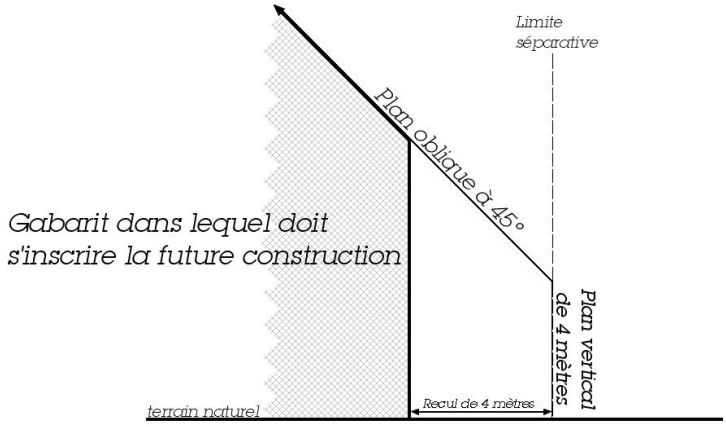
## ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1) Lorsqu'elle jouxte la limite parcellaire, la construction à édifier doit s'inscrire dans un gabarit défini soit :
   - par un plan vertical de 6 mètres poursuivi par un plan oblique à 45° dans la bande de 25 mètres,
   - par un plan vertical de 4 mètres poursuivi par un plan oblique de 45°, au-delà de la bande de 25 mètres.



2) Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite parcellaire :

- elles seront implantées à 4 m minimum des limites séparatives,
- elles devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres implanté en limite séparative, poursuivi par un plan oblique à 45° (voir schéma ci-dessous).




3) La règle de recul de 4 mètres pourra ne pas être imposé 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.

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

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

## ARTICLE UE 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 UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes, sous réserve de l'application des dispositions de l'article UE7:

| 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) Des dispositions différentes pourront être autorisées conformément aux réglementations propres aux activités autorisées dans la zone pour les équipements sportifs, de loisirs, d'accueil collectif de personnes, culturel, d'enseignement et les équipements d'intérêt collectif (hôpital, centre de congrès…).

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 UE 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.

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.

**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, boites 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 :

- 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 UE 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 UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)

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 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 UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

### 3.4.1 - Règles applicables aux zones UE

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.5. Dispositions applicables aux zones de type UL

3.5.1. : Règlement applicable aux zones UL

**3.5 – Dispositions applicables aux zones de type UL**

# 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 titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UL est une zone destinée au camping caravaning.

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 gène 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.

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.

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 3-5.1pourront 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.

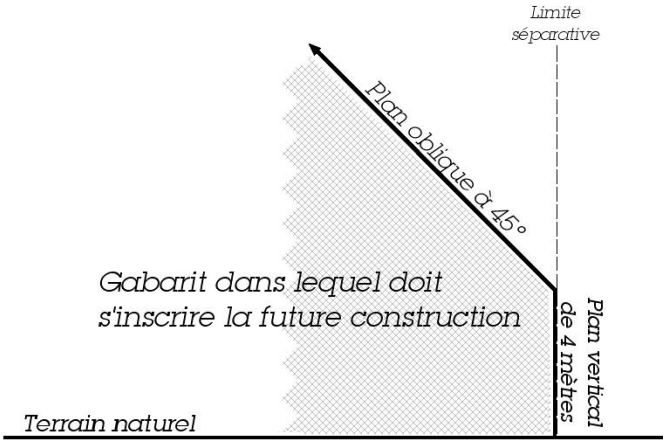
1) Sauf indication contraire portée au plan, les constructions seront implantées suivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
2) Un recul pourra être imposé, pour les constructions et les clôtures à édifier, jusqu'à 7 mètres des rives des cours d'eau, pour assurer notamment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

- 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 imposé pour les extensions de faibles surfaces (véranda sur escalier existant, …) et les alignements de façade de faible 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'éclairement 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.

**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, boites 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 :

- 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. (Voir également article DC10.4)

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 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

PLU
Plan Local d'Urbanisme
de la Ville de Troyes

# 3.6. Dispositions applicables aux zones de type UY

3.6.1. : Règlement applicable aux zones UY

### 3.6 – Dispositions applicables aux zones de type UY

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 3.6.1. Dispositions applicables aux zones UY

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone UY est réservée aux activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales…).

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.

### 3.6.1 - Règles applicables aux zones UY

## ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

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

1) Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article 2.
2) La création ou l'extension d'installations agricoles.
3) Le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning, notamment les cas suivants : caravanes servant à la vente de denrées, accueil des caravanes sur un terrain nu…
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 UY 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 constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, de bureaux et services, d'hôtellerie de restauration et de stationnement de véhicules.
2) Les équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
3) Les lotissements à vocation d'activités.
4) Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
5) 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 gène ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements ou dépôts.
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. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
7) Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois sur le terrain de résidence du propriétaire.
8) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (voiries, téléphone, réseaux d'énergie…) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications.

**B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels 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.
2) L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes 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.

## ARTICLE UY 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.

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 UY 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**

1) Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stocker en vue d'une réutilisation, sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards…) conformes aux réglementations en vigueur.
2) Pour les locaux d'activités, l'infiltration pourra être subordonnée à un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures…).
3) L'infiltration des eaux pluviales provenant des installations classées est interdite.

4) 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 si il existe.

5) 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 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 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 UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

## ARTICLE UY 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 au moins 10 mètres de 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) Une implantation différente (notamment une implantation à l'alignement) pourra également être admise :

- 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 aux constructions existantes déjà implantées entre 0 et 10 mètres de l'alignement.

4) Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existant 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 par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,80 mètre.

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

1) La distance horizontalement du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

2) Cette distance ne pourra pas être inférieure à la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 10 mètres lorsque la zone UY jouxte une limite d'habitat.

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 faible surfaces sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.

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

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

### 3.6.1 - Règles applicables aux zones UY

## ARTICLE UY 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 60% de la superficie de cette dernière.

## ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes:

| 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, indiquée 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) Des dispositions différentes pourront être admises conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone (réglementations techniques…).

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 UY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

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.

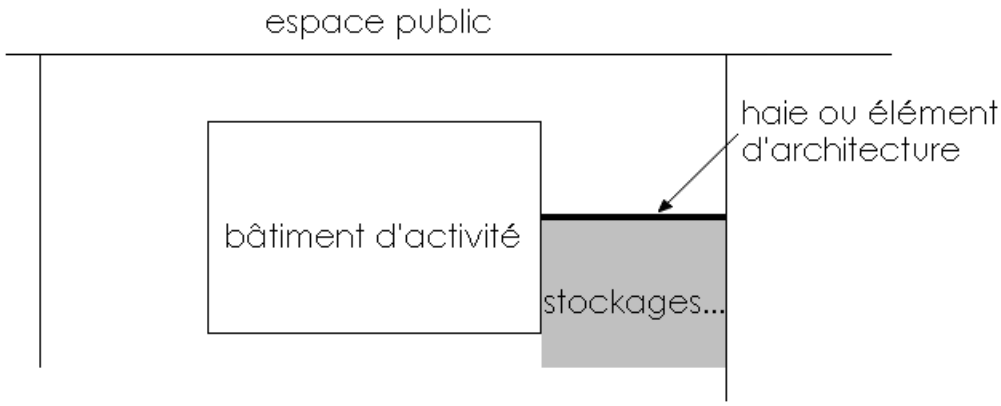
L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence, l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel elles s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

**A – Façades :**

Les façades devront être orientées sensiblement parallèlement aux voies qui assurent leur desserte :

Les stocks, entreposages divers et les stationnements de longue durée devront être implantés derrière des murs ou des clôtures assurant leur dissimulation depuis un espace public.




*Organisation générale : plan masse de principe*

**B - Matériaux et couleurs.**

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement.

En façades, les couleurs vives et les couleurs foncées sont interdites. Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.

**C - Enseignes :**

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront pas dépasser en hauteur l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

**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, 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.

**E - 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'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.

La hauteur du mur bahut est mesurée du côté ouvrant sur le domaine public depuis le point le plus haut du mur bahut jusqu'au trottoir ou au sol naturel avant tout remaniement. »

2) Clôtures en limites séparatives :

Sont admises en limites séparatives

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

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Pour les clôtures, en grille ou grillage, les coloris vifs sont interdits.

3) 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.

4) 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).

5) 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.

**F - 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 UY 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 à édifier. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque projet de construction devra réserver au minimum pour le stationnement des employés et clients une surface équivalente à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

### 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 UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront aménagées et plantées. (Voir également article DC10.4)

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 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.

7) Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 10% de la surface de la parcelle.

5% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les constructions neuves et extensions.

10% pourront être traités de manière différenciée (toitures végétalisées, jardins reconstitués sur dalle sur une épaisseur de 50cm…) pour les opérations de réhabilitation.

Ces espaces de pleine terre devront être mis en œuvre de manière cohérente, avec le plan masse d'ensemble.

## ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

# 4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

4.1. : Règlement applicable aux zones de type AU

**4 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 4.1. Dispositions applicables aux zones de type AU

4.1.1 : Règlement applicable aux zones 1AU et 2AU

**4.1 – Dispositions applicables aux zones de type AU**

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 4.1.1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2 AU

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

## CARACTERE DES ZONES AU

### A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le PADD et le règlement.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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.

### B.- Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

**Le secteur 1AUAA** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué par un habitat dense, à dominante d'immeubles collectifs implantés en général à l'alignement des voies et formant un front bâti continu.

**Le secteur 1AUCB** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué par un habitat à dominante pavillonnaire implanté à proximité de l'alignement des voies et caractérisé par une densité moyenne.

### C.- Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU se compose du secteur défini ci-après :

**Le secteur 2AUCB** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un habitat à dominante pavillonnaire, implanté à proximité de l'alignement des voies, et caractérisé par une densité moyenne.

**4.1.1 - Règles applicables aux zones 1AU et 2 AU**

# A - ZONE 1AU

## ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**A - Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1) Dans le secteur 1AUAA, les constructions et modes d'occupation interdits dans le secteur UAA.

2) Dans le secteur 1AUCB, les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UCB.

## ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOLS ADMISES.

**A - Dispositions applicables à la zone 1AU**

**1) Dispositions générales :**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

**2) Sont admises en zone 1AU, sous réserve des dispositions édictées ci-avant :**

Dans les secteurs 1AUAA, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UAA.

Dans les secteurs 1AUCB, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UCB.

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

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

## ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

## ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

### 4.1.1 - Règles applicables aux zones 1AU et 2 AU

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

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

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

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

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

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

## ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL.

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

## ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

## ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

### 4.1.1 - Règles applicables aux zones 1AU et 2 AU

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

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

## ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions prévues pour le secteur UAA sont applicables aux secteurs 1AUAA

Les dispositions prévues pour le secteur UCB sont applicables aux secteurs 1AUCB

Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

## ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# B - ZONE 2AU

## ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**A - Est interdit en zone 2AU :**

Sont interdits dans le secteur 2AUCB toutes les constructions et modes d'occupation du sol non autorisés à l'article 2AU2-A

## ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOLS ADMISES.

**A - Sont admises en zone 2AU :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie…) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications.
- Les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m² d'emprise sol) des constructions existantes.

## ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC.

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

### 4.1.1 - Règles applicables aux zones 1AU et 2 AU

## ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL.

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans la zone UCB sont applicables au secteur 2AUCB dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2-A.

## ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

### 4.1.1 - Règles applicables aux zones 1AU et 2 AU

# PLU
## Plan Local d'Urbanisme
de la Ville de Troyes

# 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

5.1. : Règlement applicable aux zones de type NE
5.2. : Règlement applicable aux zones de type NJ
5.3. : Règlement applicable aux zones de type NP

**5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières**

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

# 5.1. Dispositions applicables aux zones de type NE

5.1.1 : Règlement applicable aux zones NE

## 5.1. – Dispositions applicables aux zones de type NE

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 5.1.1. Dispositions applicables aux zones NE

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone NE est une zone protégée correspondant aux espaces naturels suivants :
- berges de Seine

- trous d'eau et étangs

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

### 5.1.1. - Règles applicables aux zones NE

## ARTICLE NE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**A - Sont interdits les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 et notamment :**

1) Les constructions à usage d'habitation.

2) Les lotissements de toute nature.

3) Les activités économiques de toute nature.

4) Les opérations d'aménagement de toute nature.

5) Les dépôts de toute nature.

6) Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.

7) Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes.

8) Les aires de jeux et parcs d'attraction (à l'exception de ceux liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article 2).

9) L'ouverture et l'extension de carrières.

10) Les exhaussements et affouillements, sauf s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural, et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.

11) Le comblement des trous d'eau et les dépôts de déchets, carcasses, gravats…

## ARTICLE NE 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 constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux

2) Les bâtiments d'intérêt collectif liés au caractère naturel du lieu, à la gestion et à l'accueil du public sur le site (club de kayak, kiosque à musique, sanitaire, restauration, buvette…).

3) Les aires de jeux et de sport à caractère léger.

4) Les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximum de 4 mètres.

5) Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.

6) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (voiries, téléphone, réseaux d'énergie…) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications.

## ARTICLE NE 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'elles supportent, aux opérations qu'elles 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.

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 impasses**

- 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 impasses 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 a terme au maillage viaire environnant et participer a une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.
- 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 NE 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.

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. Ils devront pouvoir être facilement accessibles 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 3-5.1pourront 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 NE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

1) Un recul pourra être fixé pour garantir un ordonnancement de la voie.

2) Autres constructions et clôtures privatives :

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) Une implantation différente pourra être admise 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…).

4) Une marge de recul pourra être imposée 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) 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.

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

1) Les constructions seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

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

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

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

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

## ARTICLE NE 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

**5.1.1. - Règles applicables aux zones NE**

## ARTICLE NE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| Egout | Acrotère et autres toitures | Faîtage |
|---|---|---|
| 3.5 m | 4,5 m | 7,5 m |

2) La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage :

3) Lorsque les orientations générales d'aménagement prévoient des dispositions de hauteur, les constructions à édifier doivent respecter ces dispositions.

4) Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

5) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres…

6) 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.

7) Les hauteurs des niveaux en façade inférieurs à 2,65m pourront être interdites.

8) Dans les cas de toitures à la mansarde, de toitures arrondies, l'égout sera pris au point le plus bas.

9) Le volume des toitures arrondies devra s'inscrire dans le gabarit d'une toiture à pentes.

## ARTICLE NE 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 leurs dimensions 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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…).

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.

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 couvertures 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 toitures :** *(Voir article DC8)*.

**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, 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.

**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 imposée 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.

**F - Les accessoires techniques :**

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boites 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** *(Voir schéma type de pose en annexe)*

Les coffres de 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'un mur bahut et d'une haie
- d'un grillage (avec ou sans mur bahut)

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de deux mètres.

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

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. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

Dans tous les autres cas, les murs plein sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés par quelques percements.

Seule une partie de mur plein destiné à encastrer les boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisé.

**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 deux mètres.

3) Les prescriptions de hauteurs 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).

4) Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites :

- La tôle
- Le plastique
- Les plaques de béton
- Les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect
- Tous matériaux non cités aux paragraphes a) et b) ci dessus.

Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques…), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture.

Par souci d'homogénéité, une couleur spécifique ou un type de clôture, déjà présente dans l'environnement pourra être imposée.

**I - Equipements d'infrastructure.**

Les équipements d'infrastructure tel 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 NE 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**12.1 Stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues :**

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

**5.1.1. - Règles applicables aux zones NE**

## ARTICLE NE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toutes constructions 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) 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 NE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

### 5.1.1. - Règles applicables aux zones NE

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 5.2. Dispositions applicables aux zones de type NJ

5.2.1. : Règlement applicable aux zones NJ

## 5.2 – Dispositions applicables aux zones de type NJ

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 5.2.1. Dispositions applicables aux zones NJ

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone NJ est une zone naturelle aménagée correspondant aux jardins familiaux et ouvriers.

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

### 5.2.1. - Règles applicables aux zones NJ

## ARTICLE NJ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**A - Sont interdits les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NJ 2 et notamment :**

1) Les constructions à usage d'habitation.

2) Les lotissements de toute nature.

3) Les activités économiques de toute nature.

4) Les opérations d'aménagement de toute nature.

5) Les dépôts de toute nature.

6) Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes.

7) Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes, excepté dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

8) Les aires de jeux et parcs d'attraction (à l'exception de ceux liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article 2).

9) L'ouverture et l'extension de carrières.

10) Les exhaussements et affouillements, sauf s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural, et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.

## ARTICLE NJ 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 constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux

2) Les abris de jardin ou locaux techniques d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximum de 4 mètres.

3) La restauration et l'extension des constructions existantes lorsque ces travaux sont liés aux activités autorisées dans la zone.

## ARTICLE NJ 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'elles supportent, aux opérations qu'elles 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.

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 impasses**

› 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 impasses 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 a terme au maillage viaire environnant et participer a une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

› 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 NJ 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.

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. Ils devront pouvoir être facilement accessibles 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 3-5.1pourront 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 NJ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

## ARTICLE NJ 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 au moins 5 mètres de 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) Des dispositions différentes pourront être admises :
   - 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, postes de transformation…)
   - Pour les extensions des constructions existantes implantées entre 0 et 5 m.
4) Une marge de recul pourra être imposée 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) 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.

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

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

## ARTICLE NJ 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

## ARTICLE NJ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage:
2) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres…

## ARTICLE NJ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

**A -** 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 leurs dimensions 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.

**B - Organisation générale**

Pour tout aménagement de ces secteurs, il sera recherché un ordonnancement global des constructions les unes par rapport aux autres :

Cet ordonnancement de traduira :

- dans l'usage des matériaux
- dans les volumétries des constructions
- dans les couleurs utilisées
- dans la disposition des abris de jardins et es autres constructions les unes par rapport aux autres.

**C - Forme des constructions :**

Les constructions présenteront une simplicité de volume et un aspect similaire à celui des constructions proches.

**D - Matériaux et couleurs.**

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie devront s'harmoniser entre eux.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les couvertures en matériaux brillants ou en fibrociment sont interdites.

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

Les matériaux de récupération sont interdits.

**E - 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 :

- d'une grille
- d'un grillage

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de deux mètres.

Par souci d'homogénéité, une couleur spécifique ou un type de clôture, déjà présent dans l'environnement pourra être imposé.

2) Les prescriptions de hauteurs 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.

**F - Equipements d'infrastructure.**

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

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

**12.1 Stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues :**

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

## ARTICLE NJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toutes constructions 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) 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 toutes natures (gravats) ne pourra être autorisé.

## ARTICLE NJ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 5.3. Dispositions applicables aux zones de type NP

5.3.1. : Règlement applicable aux zones NP

## 5.3 – Dispositions applicables aux zones de type NP

# PLU
# Plan Local d'Urbanisme
# de la Ville de Troyes

## 5.3.1. Dispositions applicables aux zones NP

***Sont également applicables les :***

- ***"Dispositions générales" figurant au titre1***
- ***"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement***

**Caractère dominant de la zone**

La zone NP est une zone naturelle protégée correspondant aux espaces naturels aménagés (parcs existants ou à créer).

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

### 5.3.1. - Règles applicables aux zones NP

## ARTICLE NP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**A - Sont interdits les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NP 2 et notamment :**

1) Les constructions à usage d'habitation.

2) Les lotissements de toute nature.

3) Les activités industrielles, de production et d'entreposage de toute nature.

4) Les dépôts de toute nature.

5) Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.

6) Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes.

7) L'ouverture et l'extension de carrières.

8) Les exhaussements et affouillements, sauf s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural, et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.

## ARTICLE NP 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 constructions, installations et dépôts nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'espaces verts et de loisirs ainsi qu'à l'accueil et la gestion du public sur un site de loisir et de sports (kiosque à musique, sanitaires, restauration, buvette, commerce, équipements de sports (club de kayak, boulodromes, aire de jeux…), locaux techniques, de stockage et d'entretien…).

2) Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

3) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.

4) La restauration, l'extension ou le changement d'affectation des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1.

5) Les exhaussements et affouillements du sol.

6) Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysagé.

7) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (voiries, téléphone, réseaux d'énergie…) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications.

## ARTICLE NP 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'elles supportent, aux opérations qu'elles 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.

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 impasses**

- 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 impasses 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 a terme au maillage viaire environnant et participer a une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.
- 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 NP 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.

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. Ils devront pouvoir être facilement accessibles 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 3-5.1pourront 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 NP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

**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.

## ARTICLE NP 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 au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

2) Des dispositions différentes pourront être admises :

- Pour les installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public
- Pour les constructions à usage d'équipements publics.
- 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, postes de transformation…)
- Pour les extensions des constructions existantes implantées entre 0 et 5 m.
- 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) 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.

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

1) Les constructions seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives

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

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

Non réglementé

## ARTICLE NP 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

**5.3.1. - Règles applicables aux zones NP**

## ARTICLE NP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) La hauteur des constructions à édifier ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

| Egout | Acrotère et autres toitures | Faîtage |
|---|---|---|
| 3.5 m | 6 m | 7,5 m |

2) Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

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 2,65m pourront être interdites.

## ARTICLE NP 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 leurs dimensions 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.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénature des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit…).

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.

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 couvertures 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 toitures :** *(Voir article DC8)*.

**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, 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.

**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 imposée 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.

**F - Les accessoires techniques :**

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boites 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** *(Voir schéma type de pose en annexe)*

Les coffres de 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'un mur plein sur la moitié du linéaire de la clôture constitué des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings ou (autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.
- 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 deux mètres.

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

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 mètres. La clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

**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 deux mètres.

3) Les prescriptions de hauteurs 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.

4) Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites :

- La tôle
- Le plastique
- Les plaques de béton
- Les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect
- Tous matériaux non cités aux paragraphes a) et b) ci dessus.

Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques…), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture.

Par souci d'homogénéité, une couleur spécifique ou un type de clôture, déjà présente dans l'environnement pourra être imposée.

**I - Equipements d'infrastructure.**

Les équipements d'infrastructure tel 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 NP 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues :

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

## ARTICLE NP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toutes constructions 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) 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 toutes nature (gravats) ne pourra être autorisé.

## ARTICLE NP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

### 5.3.1. - Règles applicables aux zones NP

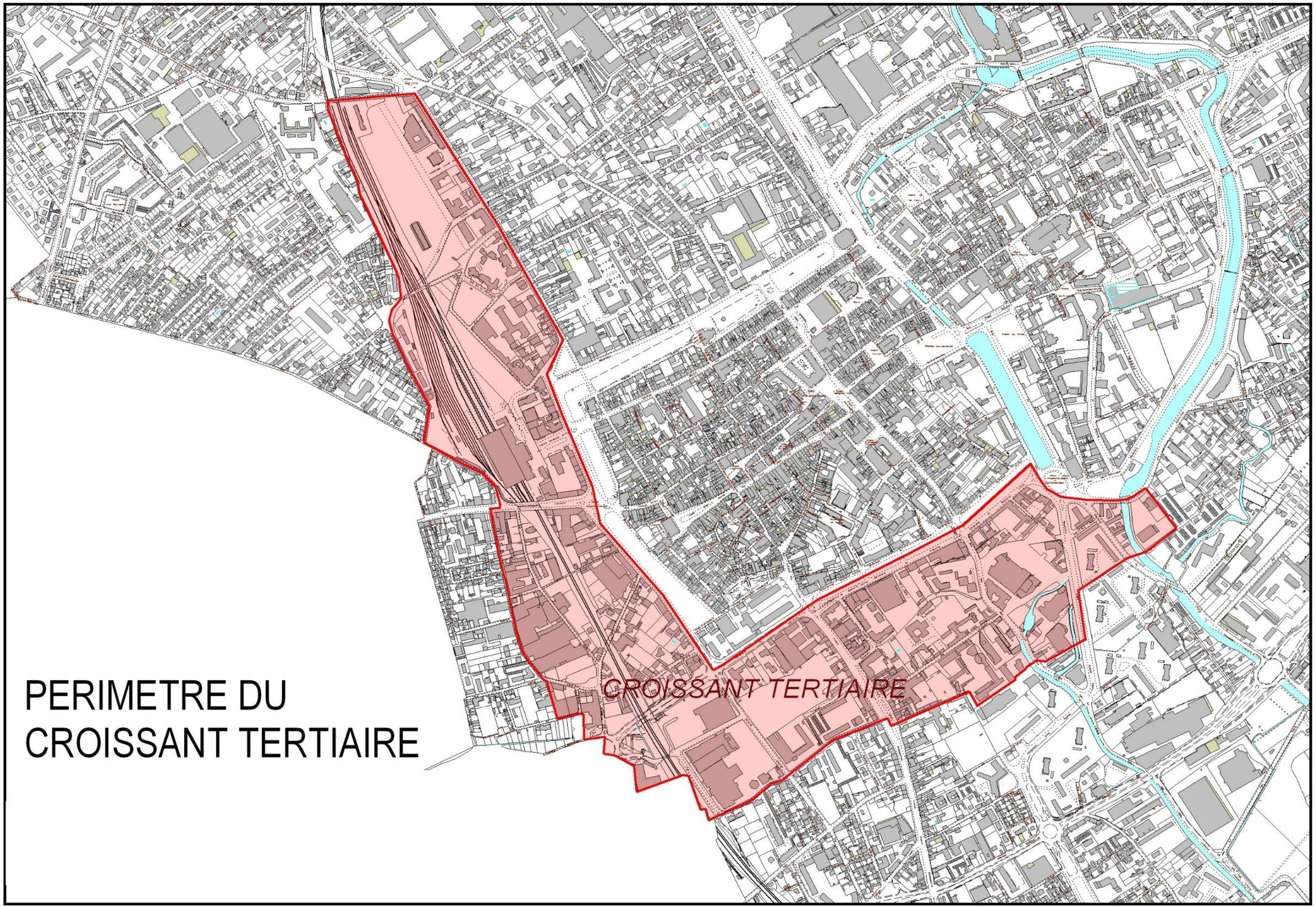
# PLU
## Plan Local d'Urbanisme
## de la Ville de Troyes

# 6. Annexes

6.1. : Liste des emplacements réservés
6.2. : Délimitation du périmètre « Croissant tertiaire »

**6.1. – Liste des emplacements réservés**

# LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| N° | DESTINATION |
|---|---|
| 6 | Elargissement à 8 mètres du sentier le long des jardins ouvriers entre le site de la Pielle et la rue Huguier. |
| 7 | Elargissement à 8 m de la rue Huguier. |
| 8 | Elargissement à 8 m du Chemin des Grandes Terres. |
| 9 | Elargissement à 8 m de la ruelle aux Meuniers et de la rue des Frères Bureaux. |
| 10 | Elargissement à 9 m de la rue Guillaume Le Bé. |
| 12 | Elargissement à 12 m de la Chaussée du Vouldy de la place de la Basse Moline à la limite communale. |
| 13 | Création d'une emprise de 5 m de large destinée aux piétons, cyclistes et à l'entretien des berges le long de la Digue de Fouchy. |
| 15 | Aménagement d'un cheminement piéton – cycles d'une largeur de 4 m. le long du canal des Bas Trévois entre la rue des Ponts et la rue de la Providence. |
| 16 | Création d'une emprise de 5 m de large destiné aux piétons, cyclistes et à l'entretien des berges en bordure de Seine en continuité de celui qui longe la DDAF. |
| 17 | Création d'une emprise de 5 m de large destinée aux piétons, cyclistes pour favoriser les liaisons inter-quartiers et plus particulièrement une liaison est/ouest sur la partie sud du territoire communal. |
| 18 | Aménagement du site Chomedey. |
| 19 | Création de 2 cheminements piétons-cycles (prolongement du sentier Nicot, largeur 3 m ; prolongement du sentier de Derrière le Four jusqu'à la rue du Véon à l'Ane, largeur 3 m ). |
| 20 | Réalisation de deux aires de stationnement publiques destinées à subvenir aux besoins générés par le réaménagement à venir du quartier Bégand - Courtalon (accueil de logements et d'activités). |
| 22 | Aménagement d'un espace public et réalisation d'une aire de stationnement en lien avec la Médiathèque de l'Agglomération Troyenne. |
| 24 | Création d'une emprise de 5 m de large destiné aux piétons, cyclistes et à l'entretien des berges le long d'un bras de Seine |
| 25 | Création de deux aires de stationnement en relation avec l'aménagement du Parc. |
| 26 | Pole Echange Gare : Aménagement de parkings en ouvrage, point accueil gare double face |
| 27 | Conservation d'un espace vert en franche de l'esplanade Charles Délestraint. |
| 28 | Réalisation de la nouvelle digue et réalisation d'une zone de déversoir au profit du Grand Troyes. |

**6.3. – Périmètre du Bouchon de Champagne**