

Commune de

SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 12/06/2024
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Saint-Parres-aux-Tertres,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 27/09/2023
APPROUVÉ LE : 12/06/2024



réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

Commune de

Saint-Parres-aux-Tertres

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES	5
1 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME	7
3 ARTICLES REGLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU	11
4 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS.....	12
5 RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE	13
6 PERMIS DE DEMOLIR.....	13
7 EDIFICATION DE CLOTURES.....	13
8 TRAVAUX DE RAVALEMENT	13
9 ARCHEOLOGIE.....	14
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (TOUTES ZONES)	17
1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	19
2 ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME	19
3 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME	19
4 EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME	20
5 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES D'ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	20
6 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES HUMIDES	21
7 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES CŒURS D'ÎLOT ET ESPACES DE RESPIRATION	21
8 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CHEMINEMENTS DOUX.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	23
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	25
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	27
3 ÉQUIPEMENT RESEAU	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'HABITAT (UCB).....	37
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	39
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	43
3 ÉQUIPEMENT RESEAU	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE BAIRES (UD)	53
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	55
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	59
3 ÉQUIPEMENT RESEAU	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS (UE) ET A SES SECTEURS (UEL ET UES)	69
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	71

2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	74
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES (UY) ET A SES SECTEURS UYC, UYD ET UYG		
81		
1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	83
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	86
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (1AUB)		
95		
1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	97
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	99
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	105
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT PUBLIC (1AUE)		
109		
1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	111
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	113
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	118
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUJD).....		
121		
1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	123
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	125
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	129
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A).....		
131		
1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	133
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	137
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	140
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET A SES SECTEURS NH ET NJ		
143		
1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	145
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	148
3	ÉQUIPEMENT RESEAU	150
ANNEXES		
153		
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT (TOUTES ZONES)		
154		
1	MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION	155
2	OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES	155
LEXIQUE.....		
159		
EMPLACEMENTS RESERVES		
165		
PLANTATION.....		
169		

DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES

1 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- **Les zones urbaines** (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R*151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les zones à urbaniser** (indicées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (Article R*151-20 du Code l'Urbanisme) ;
- **Les zones agricoles** (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R*151-22) ;
- **Les zones naturelles et forestières** (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (Article R*151-24 et Article R*151-25 du Code de l'Urbanisme).

2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hébergement hôtelier et touristique, cinéma, ...) ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

■ Habitation

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

✓ Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

✓ Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

■ Commerce et activités de service

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

■ **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

■ **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

✓ Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

■ **Exploitation agricole et forestière**

✓ Exploitation agricole :

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

✓ Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

3 ARTICLES REGLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

■ Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme :

Article R.111-2 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 :

« 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. »

Article R.111-25 :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

■ Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26 :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27 :

« 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. »

■ Respect des règles d'urbanisme

Les dispositions du PLU et les règles d'urbanisme sont applicables à tous travaux, tous aménagements, toutes constructions, indépendamment de la surface du projet.

4 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

■ Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

■ Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

■ Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

■ Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

■ Reconstruction de bâtiments détruits / démolis liée à un sinistre

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

5 RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

6 PERMIS DE DEMOLIR

En application de 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 n°28-2023 du 26 juin 2023, le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir sur la commune.

7 EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme :

« *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Cette disposition est applicable sur le territoire de la commune.

Les règles pour l'édification des clôtures sont celles applicables à la zone dans laquelle la parcelle se situe.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures qui délimitent le domaine public autoroutier concédé, pour des motifs d'urgence et de sécurité qui revêtent parfois les interventions du gestionnaire.

8 TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme :

« *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :*

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. »

9 ARCHEOLOGIE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- Toute demande de travaux (permis de construire, d'aménager, ...) portant sur un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

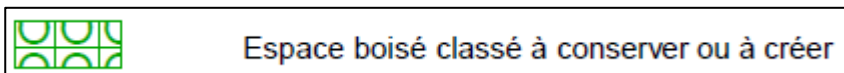
Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
REPEREES AU REGLEMENT
GRAPHIQUE
(TOUTES ZONES)**

1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques, conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque.

2 ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME



Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux Espaces Boisés Classés, dits « EBC ».

Article L.113-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L.113-2 :

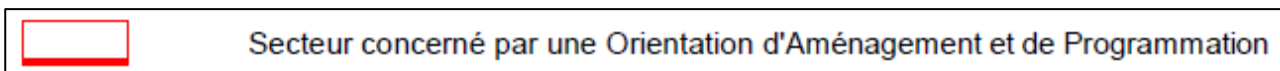
« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

3 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME



Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

4 EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME



Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert, voie ou passage public

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont présentés en annexe du présent règlement écrit.

5 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES D'ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Cf cartographie figurant dans le rapport de présentation.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020, le code de la construction (articles R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1^{er} janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle est annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Ainsi, lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

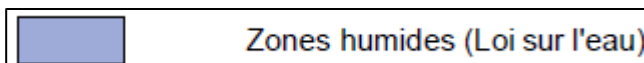
Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020).

Lorsque l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

6 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES HUMIDES

Dans les zones humides Loi sur l'Eau :

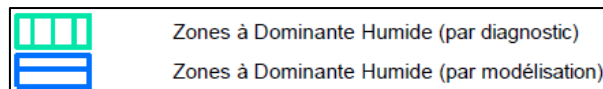


Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les nouveaux drainages ;
- Les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

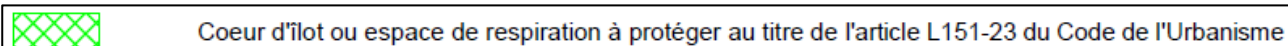
Seuls sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, la restauration de lit de cours d'eau, etc.

Dans les zones à dominante humides (par diagnostic) :



Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont soumis à une expertise préalable (étude de caractérisation des zones humides).

7 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES CŒURS D'ÎLOT ET ESPACES DE RESPIRATION



Coeur d'îlot ou espace de respiration à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

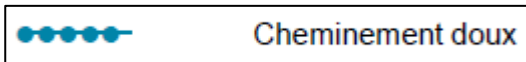
Seuls sont autorisés dans ces espaces :

- Les extensions des constructions existantes ;
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5 mètres ;
- Les abris de jardins dans la limite de 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Concernant les annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

8 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CHEMINEMENTS DOUX



Toute construction ou installation, dont l'édification des clôtures, qui aurait pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers ou de rendre impraticable les cheminements identifiés au règlement graphique est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA


La zone UA est une zone urbaine dense de centralité, à dominante d'habitat, pouvant comporter des activités commerciales, des services, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	<p>Les commerces au sens du SCOT (voir lexique) sont interdits en dehors du « périmètre de centralité » délimité au règlement graphique.</p> <p>En dehors de ce périmètre, seule est autorisée l'extension des commerces au sens du SCOT existants à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCOT (10 février 2020).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  Périmètre de centralité </div>		
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		A condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à préserver :



Elément de patrimoine architectural remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments doivent être préservés. La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants (et après déclaration de péril avec nomination d'un expert obligatoirement) :

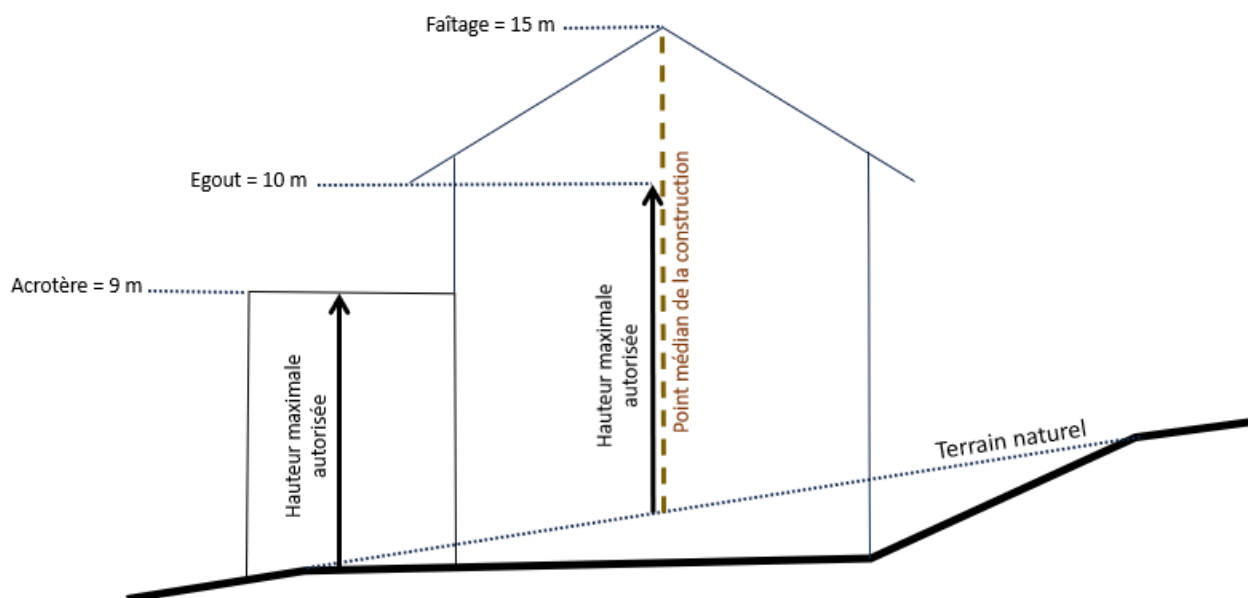
- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions** sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus deux niveaux (ces deux niveaux étant constitués soit de deux étages sans combles, soit d'un étage plus un niveau de combles), sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excède 15,00 mètres au faîtage, 10,00 mètres à l'égout du toit et 9,00 mètres à l'acrotère.



La hauteur maximale des **constructions annexes**, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 5,00 mètres.

La hauteur des éoliennes (y compris celles sur constructions) est limitée à 7,00 mètres au sommet de l'installation.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

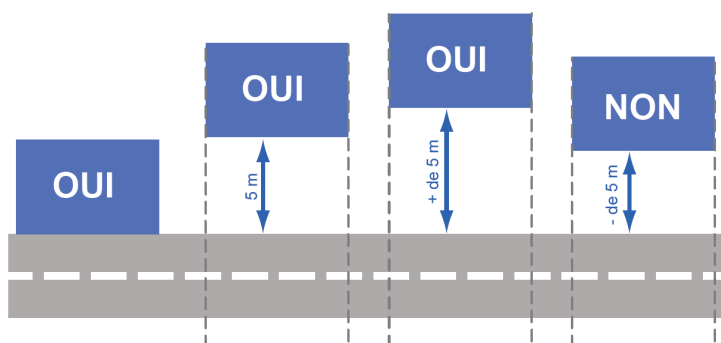
2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- **Le long des avenues Henri Barbusse et Général De Gaulle :**

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie. Les constructions peuvent toutefois être implantées avec un recul, si l'aspect architectural du projet le justifie, ou lorsque le terrain ne dispose pas d'une façade sur rue. En outre, lorsqu'une construction existe à l'alignement de la voie, d'autres constructions peuvent être implantées à l'arrière de celle-ci.

- **Le long des autres voies :**

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.



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

Dans tous les cas :

- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises sous réserve de l'application des règlements de voiries.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics.

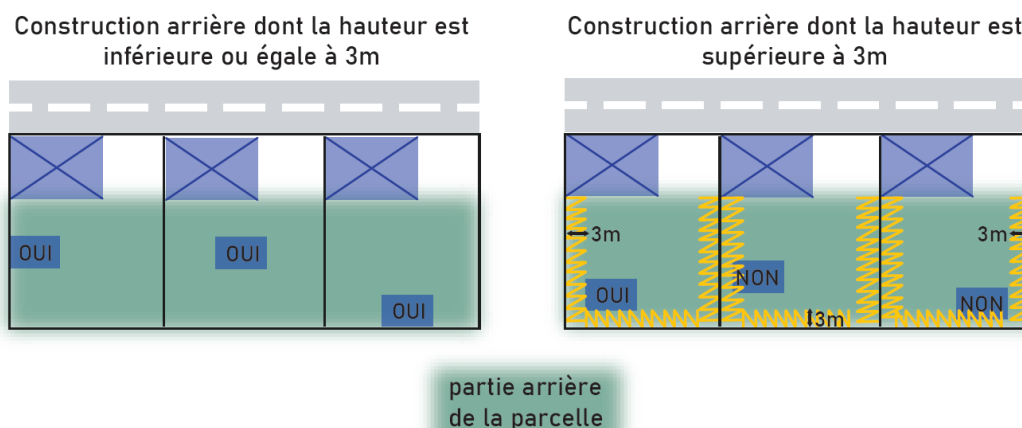
2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions situées à l'alignement de la voie doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales à la voie.

Le côté des constructions non implanté sur une limite latérale doit en être éloigné d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

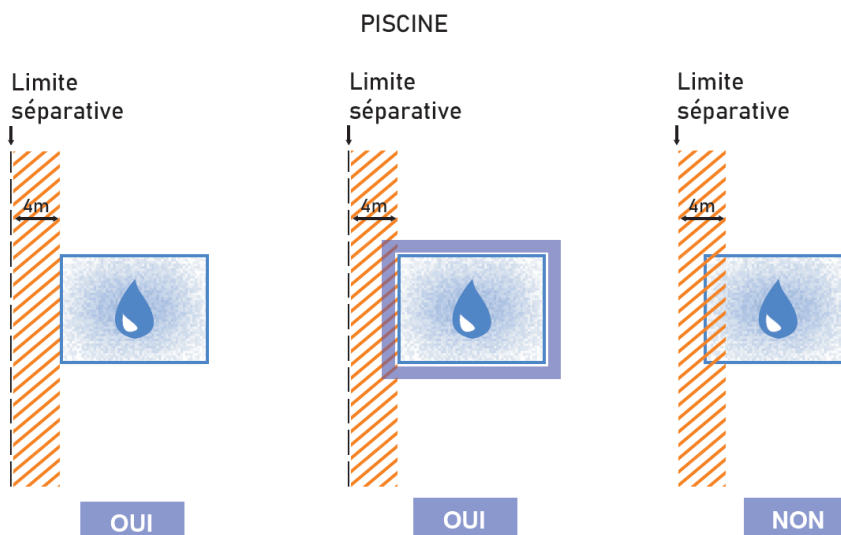
Toutefois, si les constructions sont situées à l'arrière des constructions d'alignement :

- Si leur hauteur est inférieure ou égale à 3,00 mètres, elles peuvent s'implanter librement dans la partie arrière de la parcelle ;
- Si leur hauteur est supérieure à 3,00 mètres, elles doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.



Dans tous les cas :

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.
- Les piscines, margelles non comprises doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.



Cet article ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics.

2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Les constructions principales non contigües doivent être éloignées en tout point l'une de l'autre d'au moins 10,00 mètres.

A l'exception des piscines, l'annexe d'une construction principale est distante d'au moins 4,00 mètres de celle-ci. L'implantation des piscines par rapport à la construction principale n'est pas règlementée.

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

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'aux monuments protégés au titre des monuments historiques.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

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

Pour les constructions principales, l'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

Les toitures d'aspect bac acier sont autorisées à condition d'être non visibles.



NON



OUI

2.2.1 Façades

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc. sont interdites.

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

2.2.2 Toitures

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45° pour s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.

Toutefois, les toitures terrasses (non accessibles) ou les toitures à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les toitures à une seule pente ne sont pas autorisées pour les constructions principales établies à l'alignement de la voie publique.

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.

Les couvertures doivent être dans des tons de rouge orangé au rouge brun pour s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les couvertures de tons gris et gris-bleu sont interdites, sauf pour les travaux de réfection, les extensions et les annexes des constructions existantes aux toitures grises. En cas de réfection totale de la toiture, les couvertures dans les tons gris et gris-bleu ne sont pas permises.

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

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façade visible depuis le domaine public. Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pentes, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement.

2.2.3 Aspect général

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

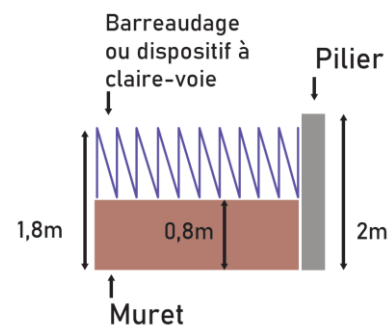
Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité (environ 60 centimètres) et de couleur neutre.

2.3.1 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie présentant un aspect de finition suffisant. La hauteur totale ne dépasse pas 1,80 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piliers dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres.



Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures dont l'aspect s'apparente aux matériaux suivants sont interdits : la tôle, le plastique, les plaques de béton, les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect.

En outre, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Le soubassement des portails peut être plein. La hauteur des portails ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Ils doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non peuvent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Les dispositions du règlement du PPRI doivent être impérativement respectées.

Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées et de présenter une finition de maçonnerie traditionnelle.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Ils peuvent être végétalisés.
- Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou

Canisse

Panneaux bois

Film occultant

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

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

2.3.2 Règles générales de plantation

Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

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

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

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles des dispositions générales.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, ces places devront être aisément manoeuvrables (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement ne correspondant pas au même logement).

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

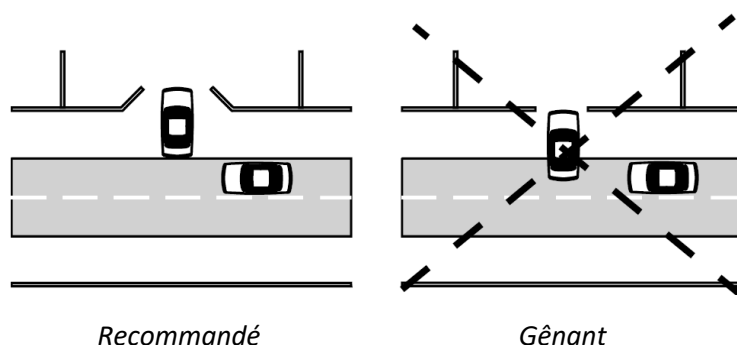
Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5,00 mètres.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les accès doivent être aménagés pour permettre les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques (dont voie verte, piste cyclable...).

Les portails et autres systèmes de fermeture seront implantés en retrait de l'alignement afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant les accès, sauf en cas d'impossibilité technique.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Aux constructions annexes tel que remises et abris de jardin ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.2 Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En cas de création de nouvelle voie, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, en cas de voie à sens unique ou lorsque la voie ne dessert pas plus de trois lots, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre un retournement aisé. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

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

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

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'HABITAT (UCB)


La zone UCB est une zone urbaine d'habitat pavillonnaire.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	<p>Les commerces au sens du SCOT (voir lexique) sont interdits en dehors du « périmètre de centralité » délimité au règlement graphique.</p> <p>En dehors de ce périmètre, seule est autorisée l'extension des commerces au sens du SCOT existants à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCOT (10 février 2020).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; text-align: center;">  Périmètre de centralité </div>		
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		A condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

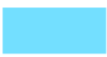






Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.


Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques inondation de l'Agglomération Troyenne :

	Zone Bleu Clair
	Zone Bleu Moyen
	Zone Bleu Foncé
	Zone Rouge
	Digues
	Digues ayant vocation à être déclassées à l'issue du programme de réhabilitation
	Bande constructibilité limitée derrière les digues

Le règlement du PPRi est applicable.


Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement :

	Secteur à risques d'inondations par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement
---	---

Les sous-sols sont interdits.


Les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris lors d'un changement de destination, doivent disposer d'un vide sanitaire. Les constructions, lorsqu'il n'y a pas d'habitation, ne sont pas obligées de disposer d'un vide sanitaire.

Dispositions particulières pour les Espaces Boisés Classés :

	Espace boisé classé à conserver ou à créer
---	--

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à préserver :

	Élément de patrimoine architectural remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
---	--

Les éléments doivent être préservés. La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants (et après déclaration de péril avec nomination d'un expert obligatoirement) :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Dispositions particulières pour le secteur de protection du patrimoine architectural :



Secteur de protection architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à préserver doivent préserver les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions.

Sont pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée ;
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

En cas de projet de démolition, partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée selon la réglementation en vigueur.

La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants (et après déclaration de péril avec nomination d'un expert obligatoirement) :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les parties des constructions visibles depuis l'espace public si elle est incompatible avec les caractéristiques des éléments identifiés.

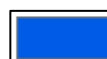
Dispositions particulières pour la préservation du réseau hydrographique :



Réseau hydrographique

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10,00 mètres par rapport aux berges.

Dispositions particulières pour les étangs :



Etang

Il est interdit de remblayer ou de reboucher les étangs.

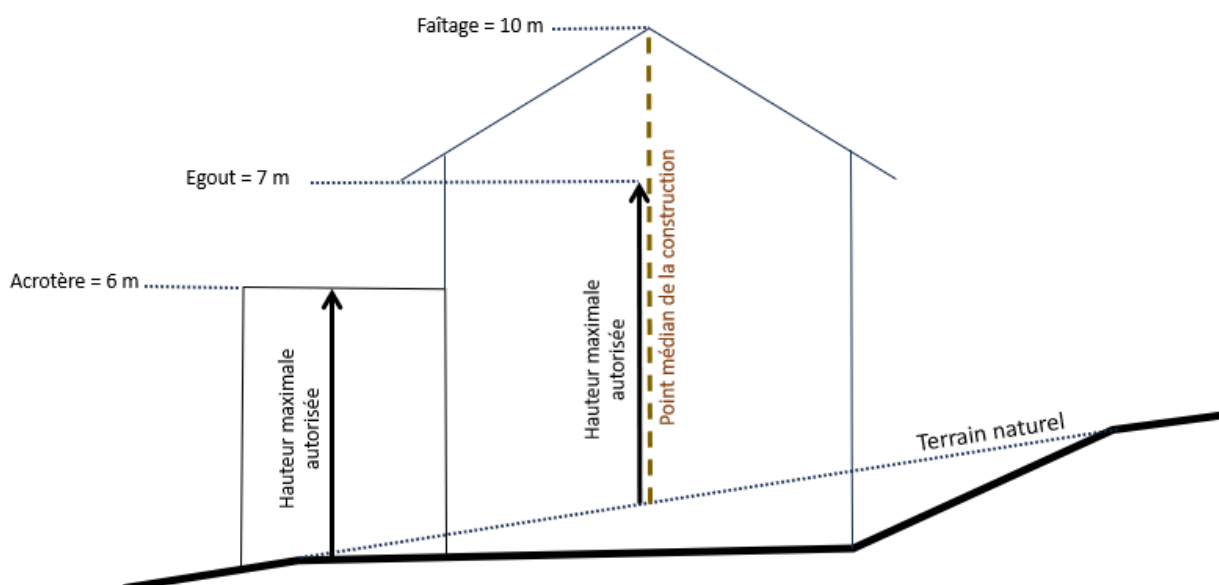
Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10,00 mètres par rapport aux berges.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions** sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus deux niveaux (ces deux niveaux étant constitués soit de deux étages sans combles, soit d'un étage plus un niveau de combles), sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excède 10,00 mètres au faîtage, 7,00 mètres à l'égout du toit et 6,00 mètres à l'acrotère.



La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 15,00 mètres.

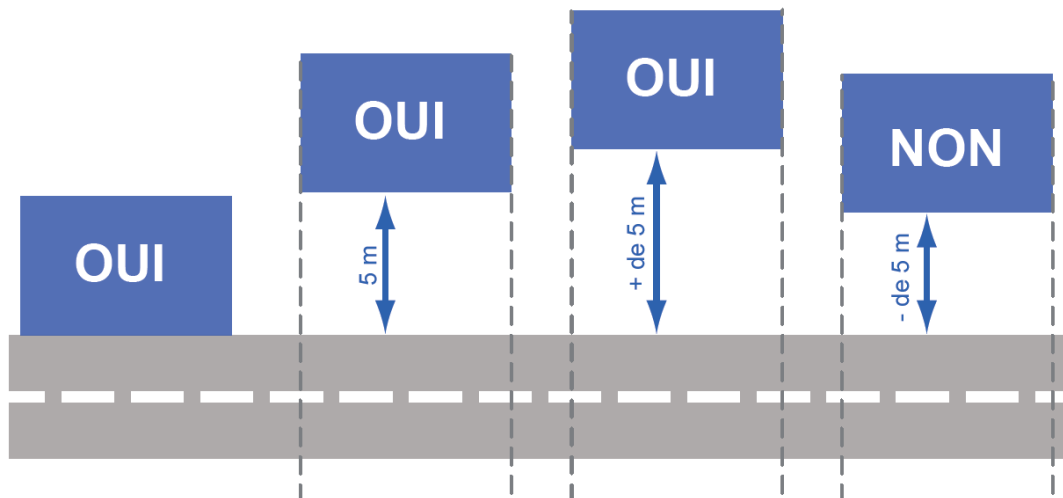
La hauteur maximale des **constructions annexes**, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 5,00 mètres.

La hauteur des éoliennes (y compris celles sur constructions) est limitée à 7,00 mètres au sommet de l'installation.

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

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.



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

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

Dans tous les cas :

- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises sous réserve de l'application des règlements de voiries.
- Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

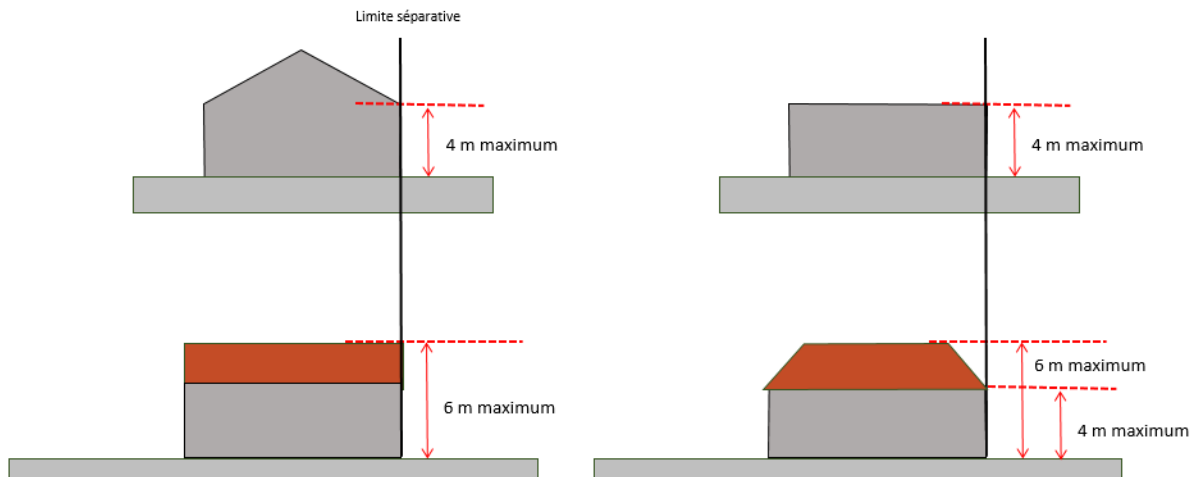
Cet article ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

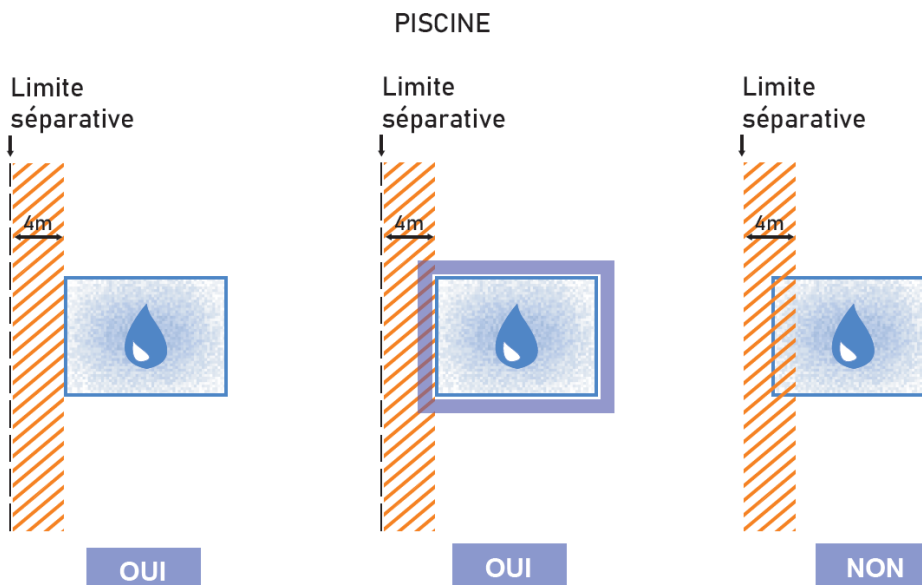
Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur, n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées...), peuvent être implantés en limite(s) séparative(s).



Dans tous les cas :

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.
- Les piscines, margelles non comprises doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.



2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 40% pour les constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité et à 50% dans le cas de constructions à usage d'activités.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

40% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Les constructions principales non contigües doivent être éloignées en tout point l'une de l'autre d'au moins 10,00 mètres.

A l'exception des piscines, l'annexe d'une construction principale est distante d'au moins 4,00 mètres de celle-ci. L'implantation des piscines par rapport à la construction principale n'est pas règlementée.

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

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'aux monuments protégés au titre des monuments historiques.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

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

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

Pour les constructions principales, l'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

Les toitures d'aspect bac acier sont autorisées à condition d'être non visibles.



NON



OUI

2.2.1 Façades

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.

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

2.2.2 Toitures

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45° pour s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.

Toutefois, les toitures terrasses (non accessibles) ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.

Les couvertures doivent être dans des tons de rouge orangé au rouge brun pour s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les couvertures de tons gris et gris-bleu sont interdites, sauf pour les travaux de réfection, les extensions et les annexes des constructions existantes aux toitures grises. En cas de réfection totale de la toiture, les couvertures dans les tons gris et gris-bleu ne sont pas permises.

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

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façade visible depuis le domaine public. Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pentes, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement.

2.2.3 Aspect général

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité (environ 60 centimètres) et de couleur neutre.

2.3.1 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de voie, les clôtures sont constituées d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie présentant un aspect de finition suffisant.

La hauteur totale ne dépasse pas 1,80 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piliers dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

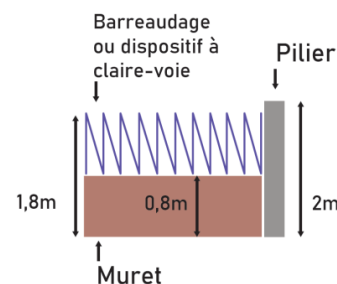
Le soubassement des portails peut être plein. La hauteur des portails ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Ils doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non peuvent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Les dispositions du règlement du PPRI doivent être impérativement respectées.

Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées en limites séparatives.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.



- Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou

Canisse

Panneaux bois

Film occultant

- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Toute clôture située à moins de 10 mètres du pied des digues doit être démontable.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

2.3.2 Règles générales de plantation

Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant sur, au moins, 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

De surcroît, en cas de création de voirie interne à l'opération d'aménagement, au minimum, 10% de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. L'aménagement d'une aire de jeu ou de repos devra être réalisée dans ces espaces.

Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les aires de stationnement sont non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement et aux voies ne peuvent être comptées comme espace vert.

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

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

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles des dispositions générales.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, ces places devront être aisément manœuvrables (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement ne correspondant pas au même logement).

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5,00 mètres.

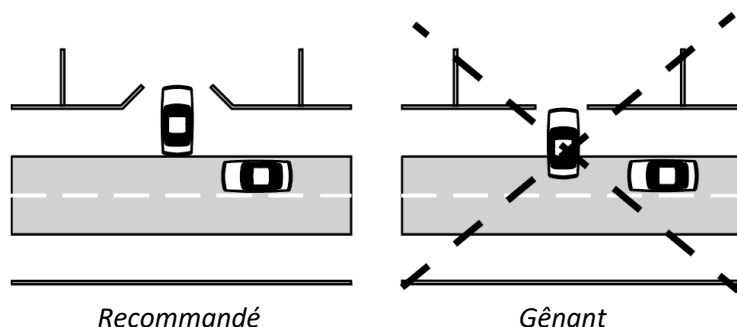
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

De surcroît, dans toute opération d'aménagement, la voirie interne ne peut comprendre plus de trois accès sur la voirie publique existante.

Lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les accès doivent être aménagés pour permettre les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques (dont voie verte, piste cyclable...).

Les portails et autres systèmes de fermeture seront implantés en retrait de l'alignement afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant les accès, sauf en cas d'impossibilité technique.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Aux constructions annexes tel que remises et abris de jardin ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.2 Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

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

En cas de création de nouvelle voie, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, en cas de voie à sens unique ou lorsque la voie ne dessert pas plus de trois lots, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre un retournement aisé. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

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

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

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE BAIRES (UD)

La zone UD délimitée sur la partie urbaine du hameau de Baires est une zone de faible densité dans laquelle les constructions représentatives de l'architecture traditionnelle champenoise sont très présentes.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

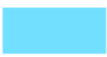






Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.


Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.

Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques inondation de l'Agglomération Troyenne :

	Zone Bleu Clair
	Zone Bleu Moyen
	Zone Bleu Foncé
	Zone Rouge
	Digues
	Digues ayant vocation à être déclassées à l'issue du programme de réhabilitation
	Bande constructibilité limitée derrière les digues

Le règlement du PPRi est applicable.


Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement :

	Secteur à risques d'inondations par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement
---	---

Les sous-sols sont interdits.


Les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris lors d'un changement de destination, doivent disposer d'un vide sanitaire. Les constructions, lorsqu'il n'y a pas d'habitation, ne sont pas obligées de disposer d'un vide sanitaire.

Dispositions particulières pour les Espaces Boisés Classés :

	Espace boisé classé à conserver ou à créer
---	--

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à préserver :

	Élément de patrimoine architectural remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
---	--

Les éléments doivent être préservés. La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants (et après déclaration de péril avec nomination d'un expert obligatoirement) :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Dispositions particulières pour le secteur de protection du patrimoine architectural :



Secteur de protection architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à préserver doivent préserver les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions.

Sont pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée ;
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

En cas de projet de démolition, partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée selon la réglementation en vigueur.

La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants (et après déclaration de péril avec nomination d'un expert obligatoirement) :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les parties des constructions visibles depuis l'espace public si elle est incompatible avec les caractéristiques des éléments identifiés.

Dispositions particulières pour la préservation du réseau hydrographique :



Réseau hydrographique

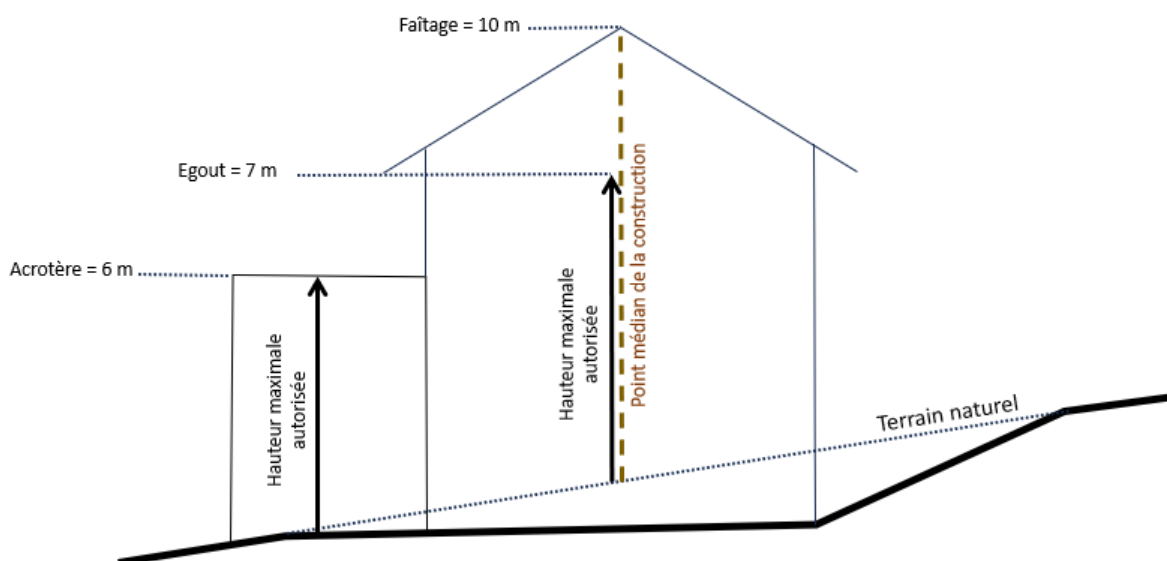
Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10,00 mètres par rapport aux berges.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions** sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus deux niveaux (ces deux niveaux étant constitués soit de deux étages sans combles, soit d'un étage plus un niveau de combles), sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excède 10,00 mètres au faîtage, 7,00 mètres à l'égout du toit et 6,00 mètres à l'acrotère.



La hauteur maximale des **constructions annexes**, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 5,00 mètres.

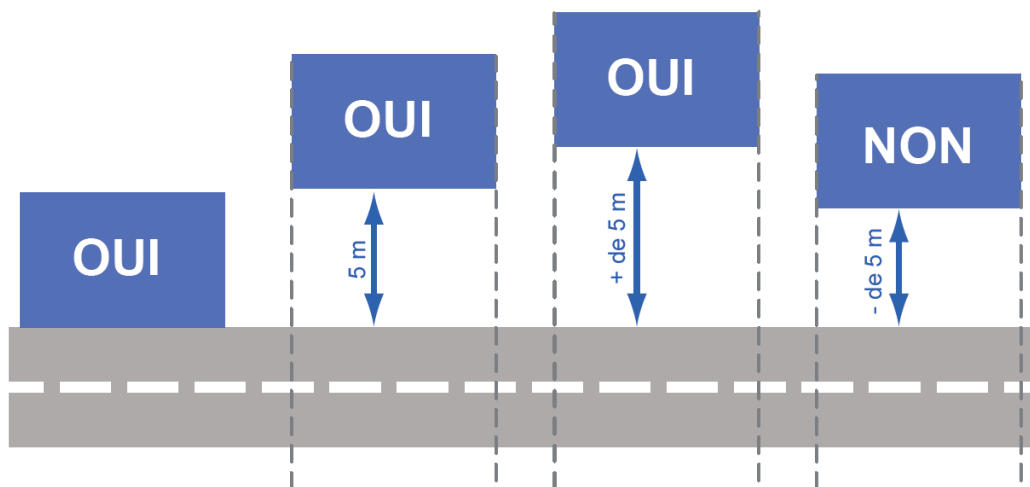
La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 15,00 mètres.

La hauteur des éoliennes (y compris celles sur constructions) est limitée à 7,00 mètres au sommet de l'installation.

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

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.



Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.

Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres.

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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

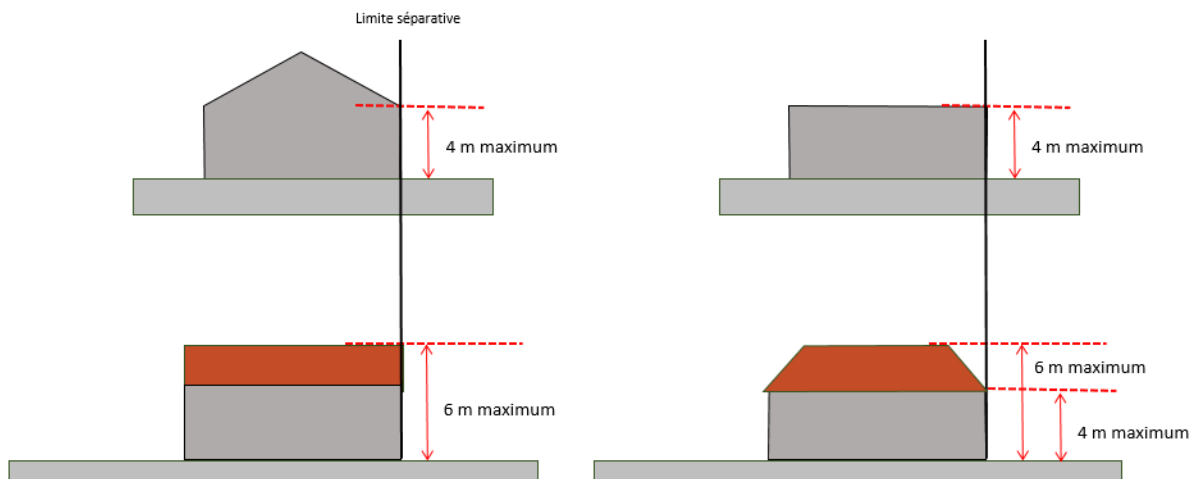
Cet article ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre sauf en cas de construction frappée d'alignement ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur, n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées...), peuvent être implantés en limite(s) séparative(s).



Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.

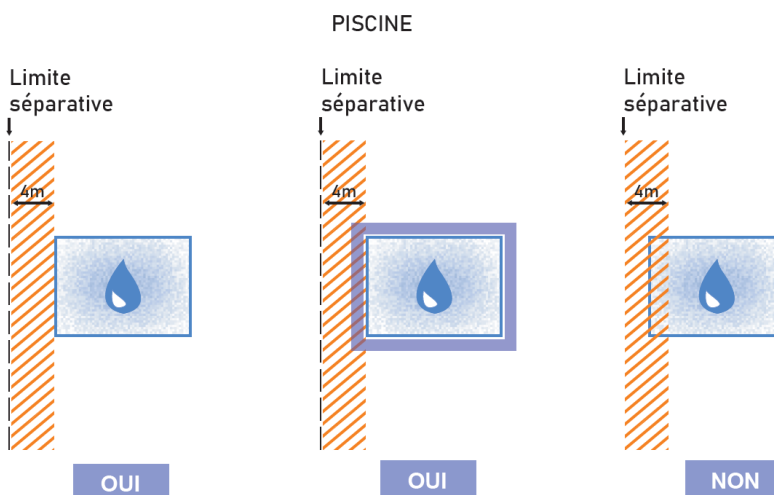
Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.

Les constructions jouxtant des constructions situées sur le terrain voisin peuvent être de la même hauteur que ces dernières.

Les piscines, margelles non comprises doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.



2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 40% pour les constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité et à 50% dans le cas de constructions à usage d'activités.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës doivent être éloignées en tout point l'une de l'autre d'au moins 10,00 mètres.

A l'exception des piscines, l'annexe d'une construction principale est distante d'au moins 4,00 mètres de celle-ci. L'implantation des piscines par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

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

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'aux monuments protégés au titre des monuments historiques.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

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

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

Pour les constructions principales, l'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

Les toitures d'aspect bac acier sont autorisées à condition d'être non visibles.



NON



OUI

2.2.1 Façades

La façade visible de la rue doit comporter des éléments en bois.

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

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

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

2.2.2 Toitures

La pente des toitures des constructions principales ne peut être inférieure à 40°.

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales (tons rouges).

Les couvertures de tons gris et gris-bleu sont interdites, sauf pour les travaux de réfection, les extensions et les annexes des constructions existantes aux toitures grises. En cas de réfection totale de la toiture, les couvertures dans les tons gris et gris-bleu ne sont pas permises.

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

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façade visible depuis le domaine public. Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pentes, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement.

2.2.3 Aspect général

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées. Dans ce cas, la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. En outre dans le cas où la hauteur de la construction existante le permet, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité (environ 60 centimètres) et de couleur neutre.

2.3.1 Clôtures

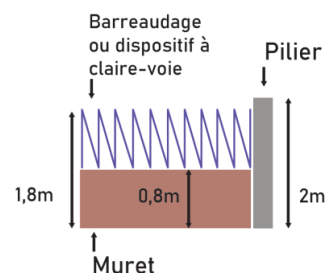
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de voie, les clôtures sont constituées d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie présentant un aspect de finition suffisant.

La hauteur totale ne dépasse pas 1,80 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piliers dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.



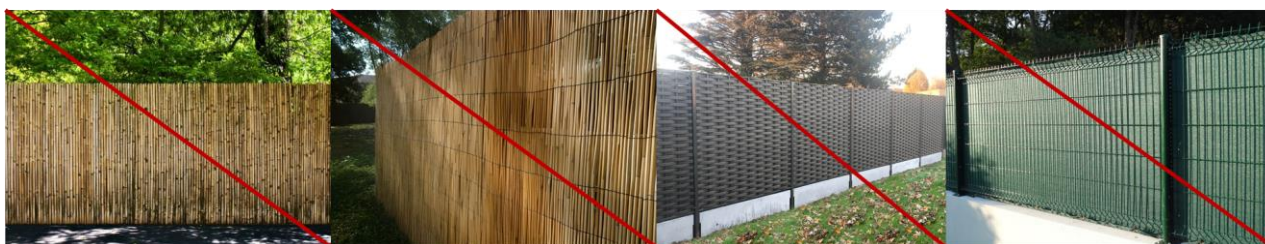
Le soubassement des portails peut être plein. La hauteur des portails ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Ils doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non peuvent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Les dispositions du règlement du PPRI doivent être impérativement respectées.

Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées en limites séparatives.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou

Canisse

Panneaux bois

Film occultant

- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Toute clôture située à moins de 10,00 mètres du pied des digues doit être démontable.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

2.3.2 Règles générales de plantation

Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

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

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

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles des dispositions générales.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, ces places devront être aisément manœuvrables (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement ne correspondant pas au même logement).

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5,00 mètres.

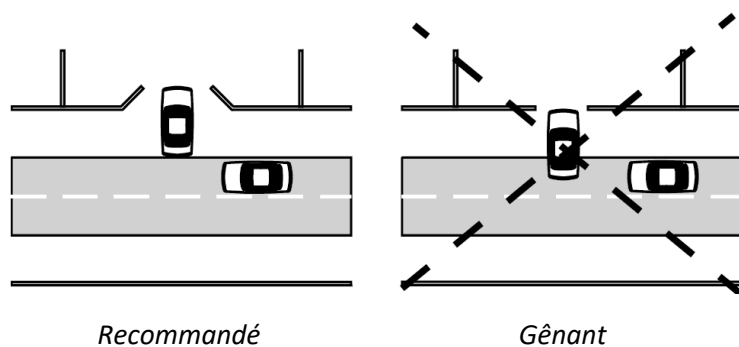
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

De surcroît, dans toute opération d'aménagement, la voirie interne ne peut comprendre plus de trois accès sur la voirie publique existante.

Lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les accès doivent être aménagés pour permettre les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques (dont voie verte, piste cyclable...).

Les portails et autres systèmes de fermeture seront implantés en retrait de l'alignement afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant les accès, sauf en cas d'impossibilité technique.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Aux constructions annexes tel que remises et abris de jardin ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.2 Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

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

En cas de création de nouvelle voie, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, en cas de voie à sens unique ou lorsque la voie ne dessert pas plus de trois lots, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre un retournement aisé. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

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

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

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS (UE) ET A SES SECTEURS (UEI ET UEs)

La zone UE est une zone urbaine d'équipements publics ou privés.

Le secteur UEI est un secteur de la zone d'équipements sportifs.

Le secteur UEs est le secteur d'accueil des gens du voyage.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Uniquement dans la zone UE (interdit dans les secteurs UEI et UEs).
	hébergement	X		Uniquement dans la zone UE (interdit dans les secteurs UEI et UEs).
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Uniquement dans la zone UE (interdit dans les secteurs UEI et UEs).
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		Uniquement dans le secteur UEI
	autres équipements recevant du public	X		Uniquement dans le secteur UEs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

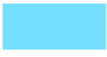






Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.


Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques inondation de l'Agglomération Troyenne :

	Zone Bleu Clair
	Zone Bleu Moyen
	Zone Bleu Foncé
	Zone Rouge
	Digues
	Digues ayant vocation à être déclassées à l'issue du programme de réhabilitation
	Bande constructibilité limitée derrière les digues

Le règlement du PPRi est applicable.


Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement :

	Secteur à risques d'inondations par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement
---	---

Les sous-sols sont interdits.

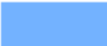
Les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris lors d'un changement de destination, doivent disposer d'un vide sanitaire. Les constructions, lorsqu'il n'y a pas d'habitation, ne sont pas obligées de disposer d'un vide sanitaire.

Dispositions particulières pour les Espaces Boisés Classés :

	Espace boisé classé à conserver ou à créer
---	--

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Dispositions particulières pour la préservation du réseau hydrographique :

	Réseau hydrographique
---	-----------------------

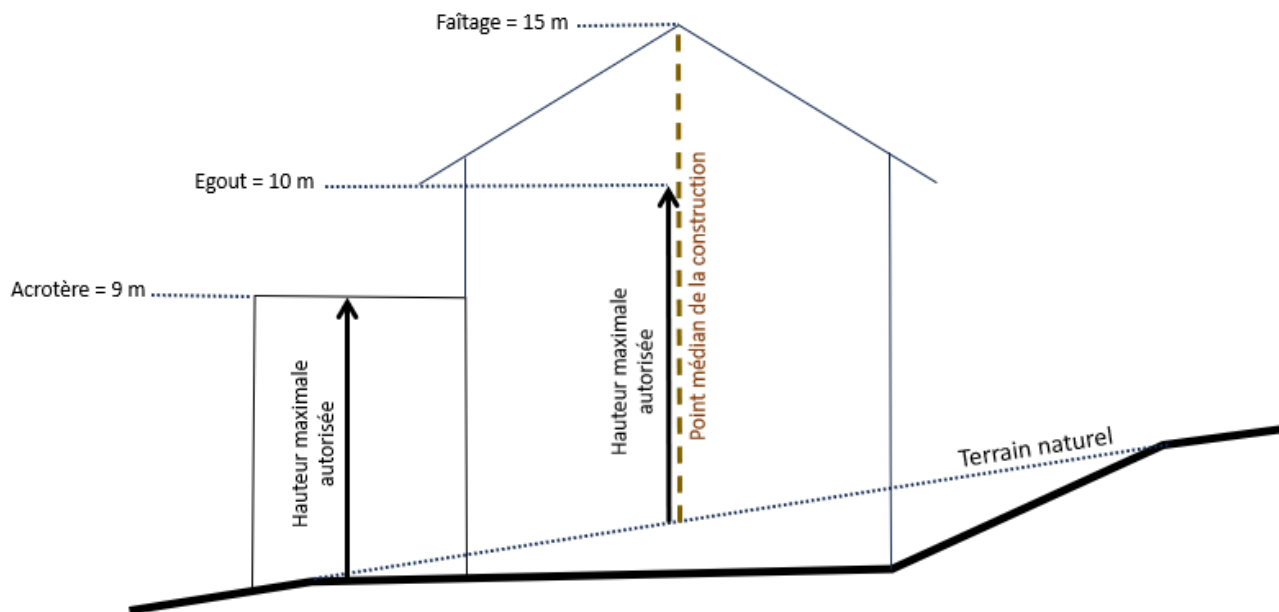
Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10,00 mètres par rapport aux berges.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur maximale des **constructions**, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 15,00 mètres au faîtage, 10,00 mètres à l'égout du toit et 9 mètres à l'acrotère.



Toutefois, la hauteur des éoliennes (y compris celles sur constructions) est limitée à 10,00 mètres au sommet de l'installation.

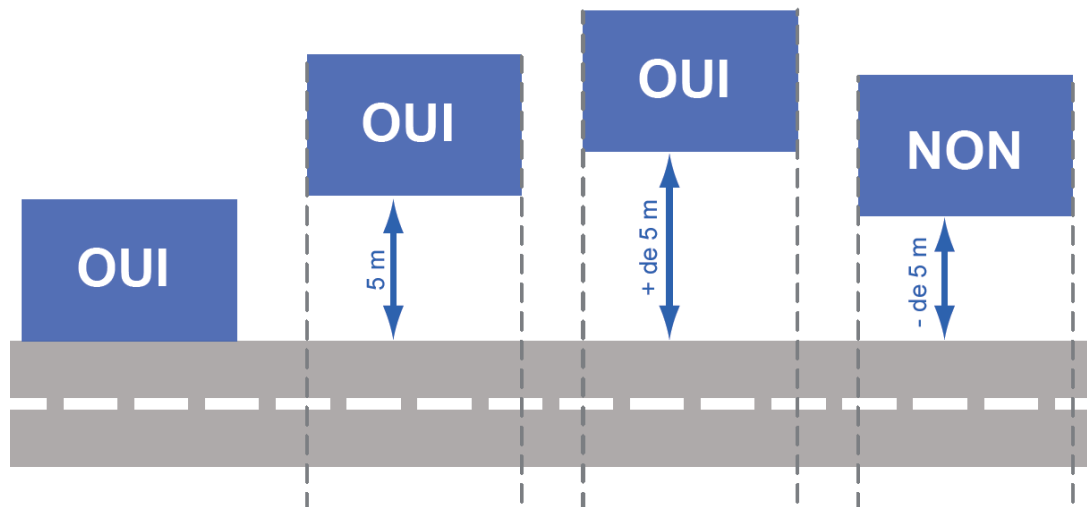
Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.



Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement des voies de 10,00 mètres.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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

Cet article ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre sauf en cas de construction frappée d'alignement ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics, dont les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci d'au moins 5,00 mètres.

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

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics, dont les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain.

35% de la surface du terrain devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Sans objet.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'aux monuments protégés au titre des monuments historiques.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

Les toitures d'aspect bac acier sont autorisées à condition d'être non visibles.



NON



OUI

2.2.1 Façades

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.

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

2.2.2 Toitures

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.

Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour le secteur UEI. Dans ce secteur, il n'est pas fixé de règles.

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

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.

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

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façade visible depuis le domaine public. Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pentes, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement.

2.2.3 Aspect général

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

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

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

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique et dissimulées par un mur végétal ou un enclos.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité (environ 60 centimètres) et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

2.3.1 Clôtures

Pour la zone UE :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de voie, les clôtures sont constituées d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie présentant un aspect de finition suffisant.

La hauteur totale ne dépasse pas 1,80 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piliers dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres

Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Le soubassement des portails peut être plein. La hauteur des portails ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Ils doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non peuvent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans les secteurs UEI et UEs :

Les clôtures sont constituées soit de grilles, soit de grillage rigide, soit d'éléments en bois, en plastique reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres sauf en cas d'impératif technique ou de sécurité.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Les dispositions du règlement du PPRI doivent être impérativement respectées.

Dans tous les cas :

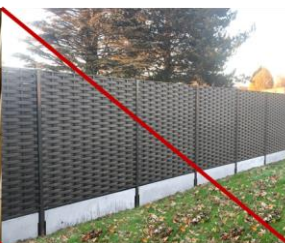
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits ;
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées en limites séparatives ;
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ;
- Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou



Canisse

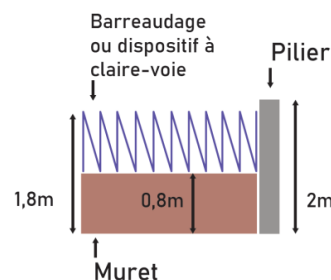


Panneaux bois



Film occultant

- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables ;
- Toute clôture située à moins de 10,00 mètres du pied des digues doit être démontable ;



- Les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

2.3.2 Règles générales de plantation

Pour la zone UE :

Toute construction doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant sur, au moins, 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

Dans les secteurs UEI et UEs :

Il n'est pas fixé de règles.

2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles des dispositions générales.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, ces places devront être aisément manoeuvrables (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement ne correspondant pas au même logement).

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

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

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

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE URBAINE A VOCATION
D'ACTIVITES (UY) ET A SES
SECTEURS UYc, UYd ET UYg**

La zone UY est une zone urbaine à vocation d'activités.

Le secteur UYc est le secteur destiné aux activités économiques.

Le secteur UYd est le secteur destiné aux activités commerciales.

Le secteur UYg est le secteur dédié aux activités médico-sociales.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sous conditions particulières définies ci-après en ce qui concerne le commerce.
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma			X

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Uniquement en zone UY et dans le secteur UYg
	salles d'art et de spectacles	X		Uniquement dans le secteur UYc
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Uniquement dans la zone UY
	entrepôt	X		Uniquement dans la zone UY
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.








Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets sont autorisés s'ils sont stockés dans des containers masqués par un écran végétal ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.


Le commerce, **au sens du SCOT** (voir définition dans le lexique), n'est autorisé qu'au sein des zones UYc et UYd. Il est interdit en zone UY et UYg.

Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques inondation de l'Agglomération Troyenne :

	Zone Bleu Clair
	Zone Bleu Moyen
	Zone Bleu Foncé
	Zone Rouge
	Digues
	Digues ayant vocation à être déclassées à l'issue du programme de réhabilitation
	Bande constructibilité limitée derrière les digues

Le règlement du PPRi est applicable.


Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement :

	Secteur à risques d'inondations par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement
---	---

Les sous-sols sont interdits.

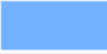
Les constructions doivent disposer d'un vide sanitaire.

Dispositions particulières pour les plantations à réaliser :

	Plantation à réaliser
---	-----------------------

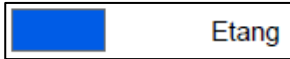
Les plantations à réaliser doivent être créées avec des espèces locales et diversifiées selon les choix proposés dans l'annexe « plantation ».

Dispositions particulières pour la préservation du réseau hydrographique :

	Réseau hydrographique
---	-----------------------

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10,00 mètres par rapport aux berges.

Dispositions particulières pour les étangs :



Il est interdit de remblayer ou de reboucher les étangs.

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10,00 mètres par rapport aux berges.

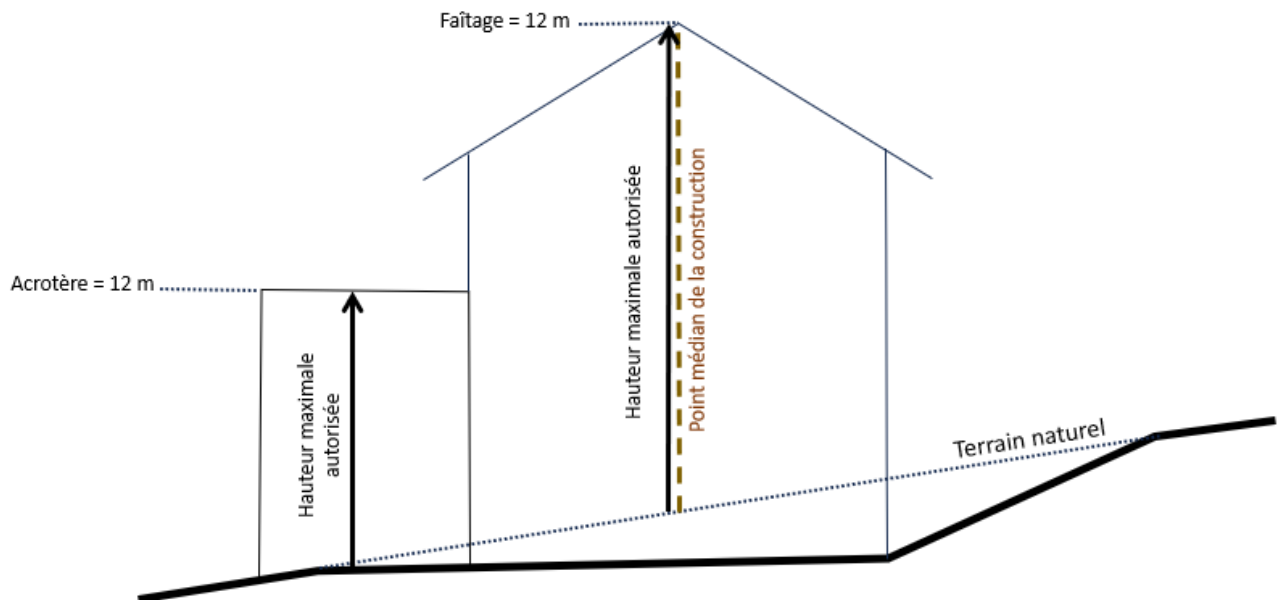
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

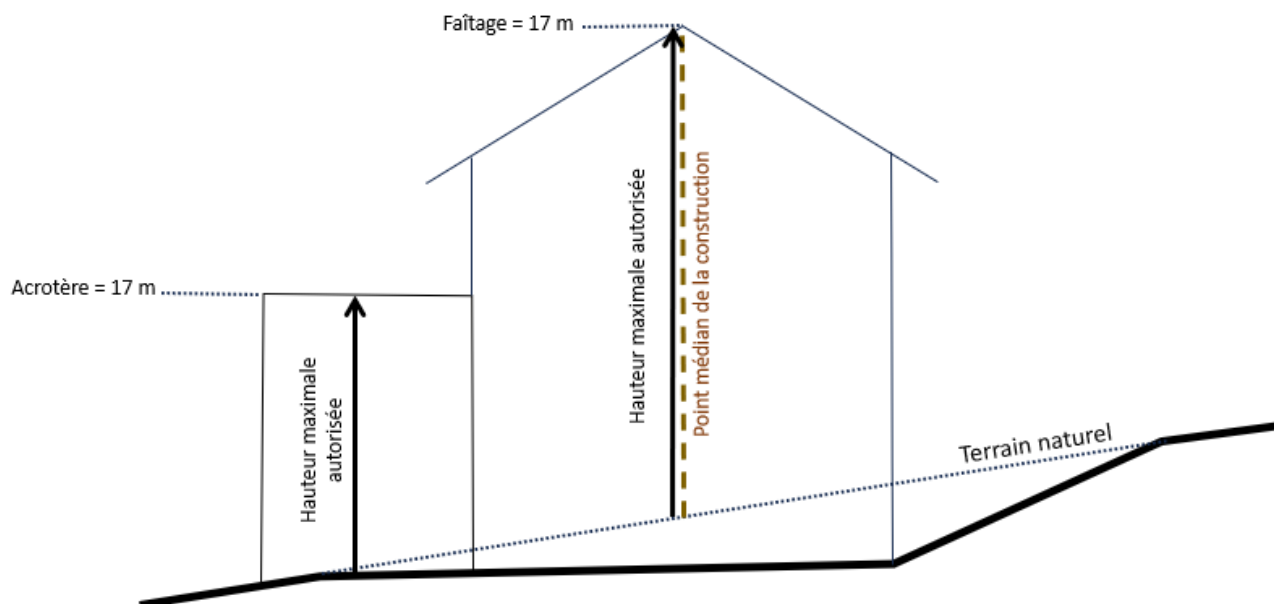
Dans la zone UY et les secteurs UYc et UYg :

Les **constructions** ne peuvent dépasser une hauteur de 12,00 mètres.



Dans le secteur UYd :

Les **constructions** ne peuvent dépasser une hauteur de 17,00 mètres.



Dans tous les cas :

La hauteur des éoliennes est limitée à 10,00 mètres au sommet de l'installation. Les éoliennes qui s'implantent sur les constructions ne doivent pas excéder les hauteurs maximales fixées ci-dessus à 12,00 ou 17,00 mètres, en fonction de la zone concernée.

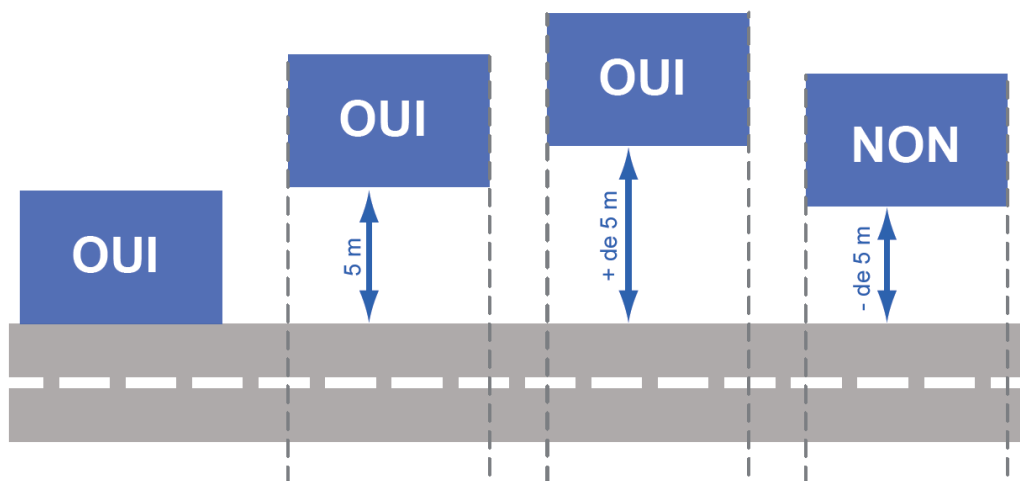
Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant ;
- Dans la zone UY et dans les secteurs UYc et UYg, aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics pour lesquels la hauteur est limitée à 15,00 mètres ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UY et dans le secteur UYg :

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.



Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.

Dans le secteur UYc :

L'implantation des constructions est libre.

Dans le secteur UYd :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Le recul est porté à 20,00 mètres par rapport à la rocade.

Dans tous les cas :

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement des voies de 10,00 mètres.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections. Cette règle s'applique le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre sauf en cas de construction frappée d'alignement ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics, dont les lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UY et le secteur UYg :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à celle-ci d'au moins 5,00 mètres.

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

Dans les secteurs UYc et UYd :

L'implantation des constructions est libre.

Dans tous les cas :

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics, dont les lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

2.1.4 Emprise au sol

10% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.

Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Sans objet.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'aux monuments protégés au titre des monuments historiques.

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

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

L'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit sur les espaces visibles depuis le domaine public.

Les toitures d'aspect bac acier sont autorisées à condition d'être non visibles.



NON



OUI

Les bennes ou tout autre container doivent être du même ton que les constructions ou être masqués par un écran végétal ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

Les matériaux nobles (bois...) seront à privilégier, notamment en façade.

2.2.1 Façades

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints sont interdites.

Des couleurs vives se rapportant aux couleurs de l'enseigne sont autorisées afin de marquer les ouvertures et éléments architecturaux accessoires. Les couleurs se rapportant à l'enseigne des commerces et services peuvent être apposées sur 20 % au maximum de la façade principale.

Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.

Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions doivent comporter :

- Soit des ouvertures justement proportionnées ;
- Soit des matériaux de deux natures (ex : bardages rainurés verticaux et plaques composites) ;
- Soit des jeux de décrochement des volumes. La nature et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

Dans la zone UY :

Les tons des constructions doivent être choisis dans des gammes de couleurs non criardes s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement.

2.2.2 Toitures

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

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

Les toitures en terrasse ou à faibles pentes doivent être masquées par des acrotères couronnant la totalité du bâtiment. L'acrotère peut être recouvert d'un traitement végétal.

2.2.3 Aspect général

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

Afin d'offrir une lecture harmonieuse et esthétique de l'ensemble de la zone une cohérence architecturale entre les différentes constructions doit être assurée.

Les bennes ou tout autre container doivent être du même ton que les constructions ou être masqués par un écran végétal ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Dans les secteurs UYc, UYd et UYg :

Les clôtures sont à éviter, toutefois lorsqu'elles sont réalisées elles doivent être constituées de panneaux de treillis soudés de couleur verte.

Les murs pleins sont interdits sauf les murets techniques destinés à recevoir les boîtiers EDF, boîtes aux lettres et autres.

Dans la zone UY :

Les clôtures seront conçues, en fonction de l'environnement, de :

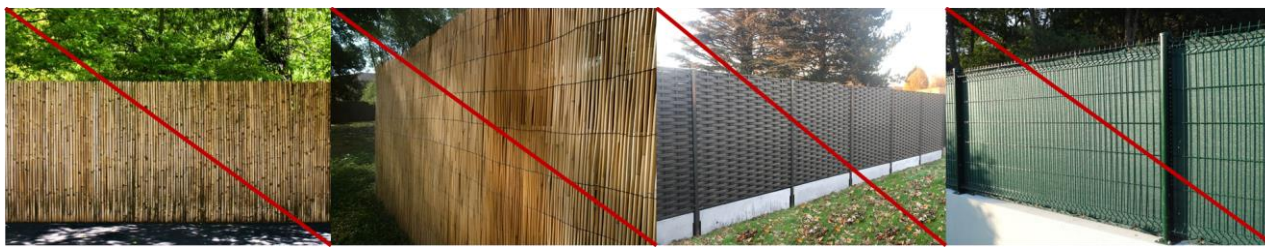
- Panneaux de treillis soudés verts ;
- Murs pleins avec éléments architecturaux, couverts d'un couronnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

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

Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou

Canisse

Panneaux bois

Film occultant

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

Toute clôture située à moins de 10,00 mètres du pied des digues doit être démontable.

Les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Les dispositions du règlement du PPRI doivent être impérativement respectées.

2.3.2 Règles générales de plantation

Toute construction doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes, correspondant au moins à 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement sont non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement et aux voies ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Les aires de stationnement peuvent être non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement et aux voies ne peuvent être comptées comme espace vert.

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

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

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

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

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

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction, après avoir subi un prétraitement.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (1AUB)

La zone 1AUB est une zone à urbaniser à vocation d'habitat.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

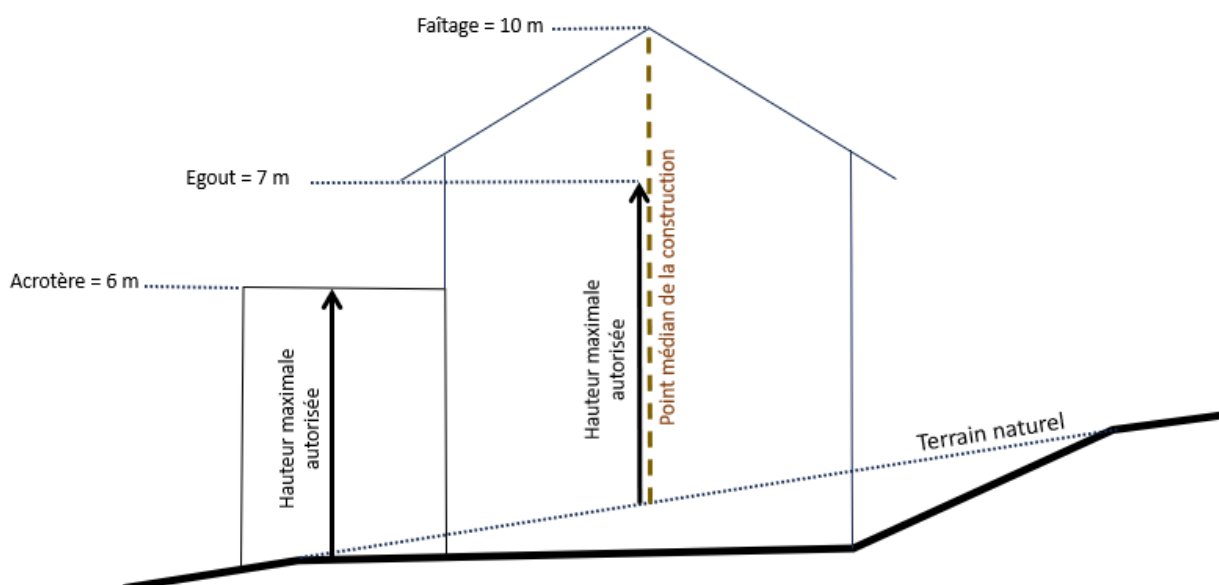
Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions** sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus deux niveaux (ces deux niveaux étant constitués soit de deux étages sans combles, soit d'un étage plus un niveau de combles), sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excède 10,00 mètres au faîtage, 7,00 mètres à l'égout du toit et 6,00 mètres à l'acrotère.



La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 15,00 mètres.

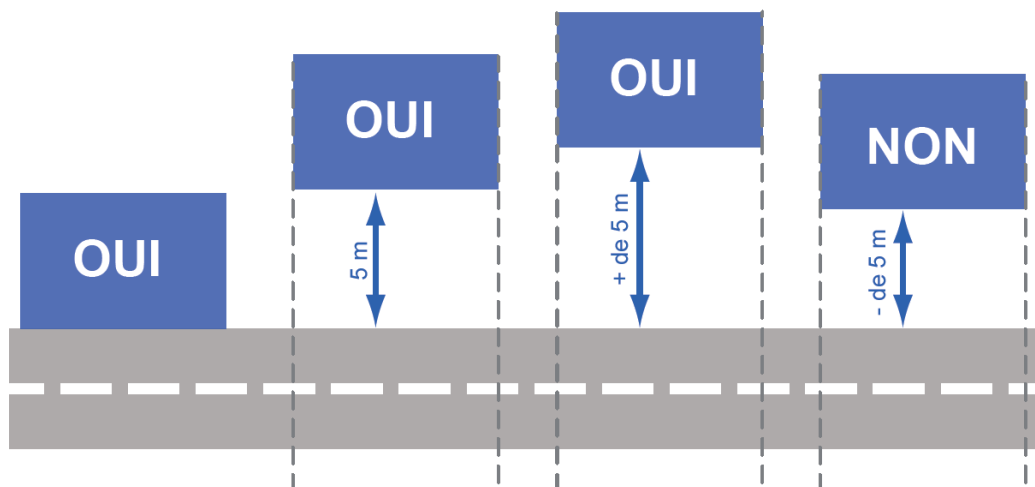
La hauteur maximale des **constructions annexes**, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 5,00 mètres.

La hauteur des éoliennes (y compris celles sur constructions) est limitée à 7,00 mètres au sommet de l'installation.

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

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.



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

Dans tous les cas :

- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises sous réserve de l'application des règlements de voiries.
- Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement des voies de 10,00 mètres.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

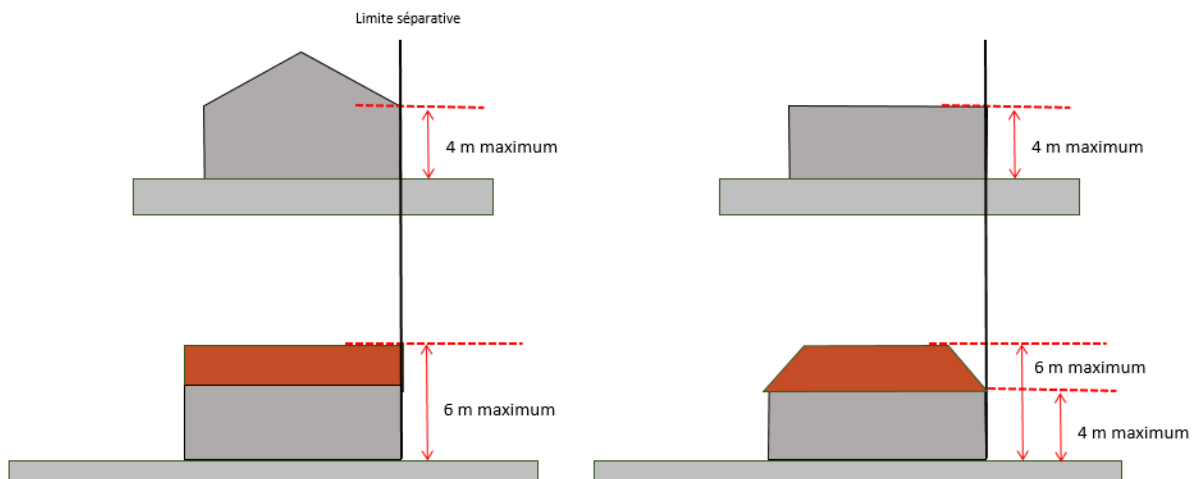
Cet article ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

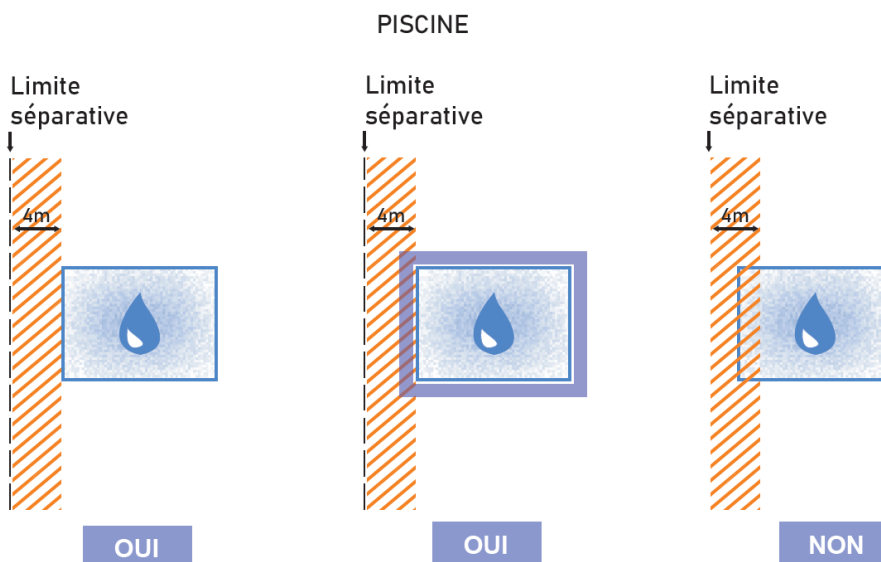
Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur, n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées...), peuvent être implantés en limite(s) séparative(s).



Dans tous les cas :

- Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.
- Les piscines, margelles non comprises doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.



2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 40% dans le cas de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité, et à 50% dans le cas de constructions à usage d'activités.

40% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës doivent être éloignées en tout point l'une de l'autre d'au moins 10,00 mètres.

A l'exception des piscines, l'annexe d'une construction principale est distante d'au moins 4,00 mètres de celle-ci. L'implantation des piscines par rapport à la construction principale n'est pas règlementée.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'aux monuments protégés au titre des monuments historiques.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

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

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

Pour les constructions principales, l'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

Les toitures d'aspect bac acier sont autorisées à condition d'être non visibles.



NON



OUI

2.2.1 Façades

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.

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

2.2.2 Toitures

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.

Toutefois, les toitures terrasses (non accessibles) ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.

Les couvertures doivent être dans des tons de rouge orangé au rouge brun pour s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les couvertures de tons gris et gris-bleu sont interdites, sauf pour les travaux de réfection, les extensions et les annexes des constructions existantes aux toitures grises. En cas de réfection totale de la toiture, les couvertures dans les tons gris et gris-bleu ne sont pas permises.

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

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façade visible depuis le domaine public. Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques sur une toiture à pentes, ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle posé horizontalement.

2.2.3 Aspect général

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles

de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité (environ 60 centimètres) et de couleur neutre.

2.3.1 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de voie, les clôtures sont constituées d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie présentant un aspect de finition suffisant.

La hauteur totale ne dépasse pas 1,80 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piliers dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres

Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Le soubassement des portails peut être plein. La hauteur des portails ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Ils doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non peuvent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Les dispositions du règlement du PPRI doivent être impérativement respectées.

Dans tous les cas :

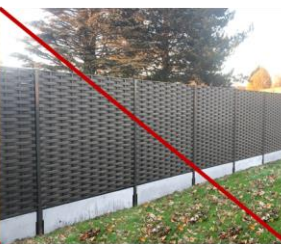
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées en limites séparatives.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou



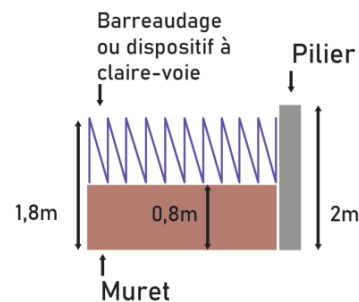
Canisse



Panneaux bois



Film occultant



2.3.2 Règles générales de plantation

Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant sur, au moins, 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

De surcroît, en cas de création de voirie interne à l'opération d'aménagement, au minimum, 10% de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. L'aménagement d'une aire de jeu ou de repos devra être réalisée dans ces espaces.

Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les aires de stationnement sont non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement et aux voies ne peuvent être comptées comme espace vert.

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

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

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles des dispositions générales.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, ces places devront être aisément manœuvrables (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement ne correspondant pas au même logement).

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5,00 mètres.

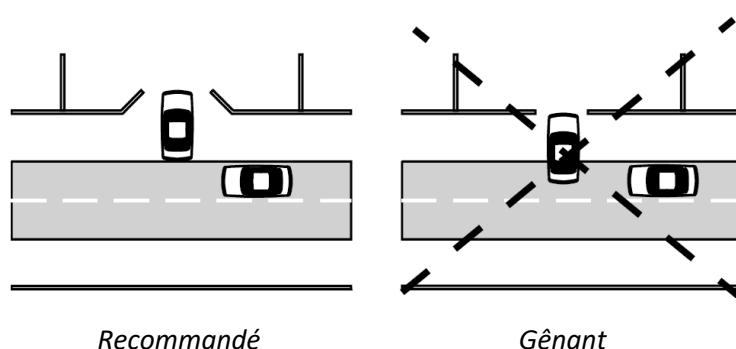
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

De surcroît, dans toute opération d'aménagement, la voirie interne ne peut comprendre plus de trois accès sur la voirie publique existante.

Lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les accès doivent être aménagés pour permettre les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques (dont voie verte, piste cyclable...).

Les portails et autres systèmes de fermeture seront implantés en retrait de l'alignement afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant les accès, sauf en cas d'impossibilité technique.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Aux constructions annexes tel que remises et abris de jardin ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.2 Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

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

En cas de création de nouvelle voie, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, en cas de voie à sens unique ou lorsque la voie ne dessert pas plus de trois lots, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre un retournement aisé. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

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

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

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT PUBLIC (1AUE)

La zone 1AUE est une zone à urbaniser qui doit permettre à la commune d'accueillir un ou plusieurs équipements publics.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Uniquement pour du gardiennage
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

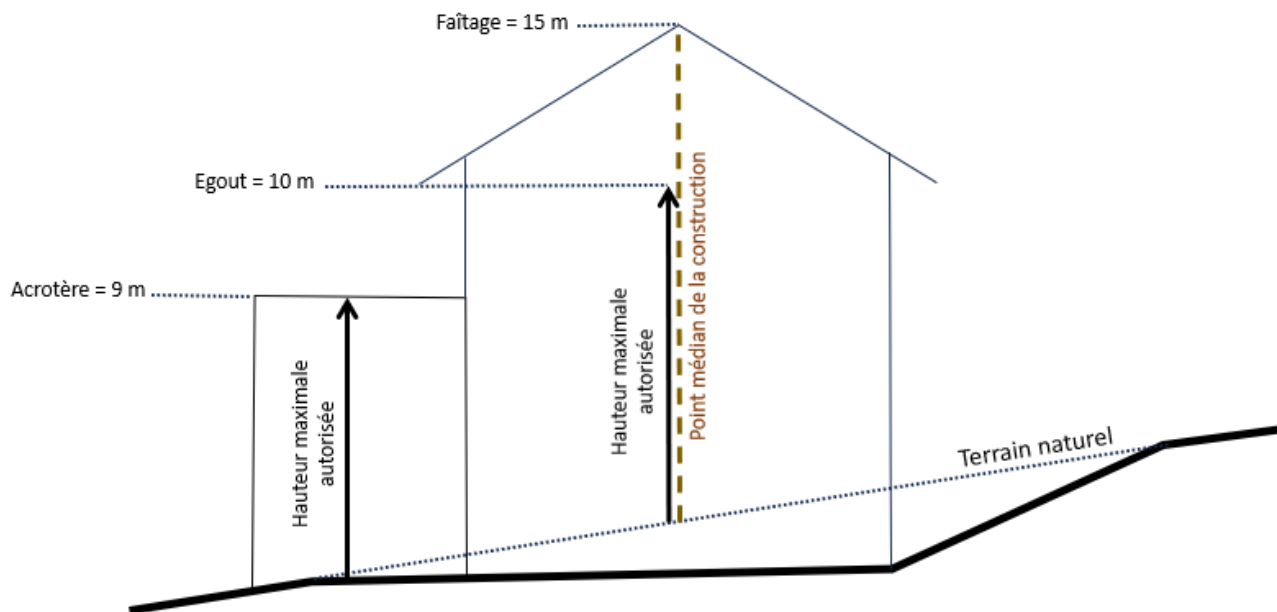
Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur maximale des **constructions**, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 15,00 mètres au faîtage, 10,00 mètres à l'égout du toit et 9 mètres à l'acrotère.



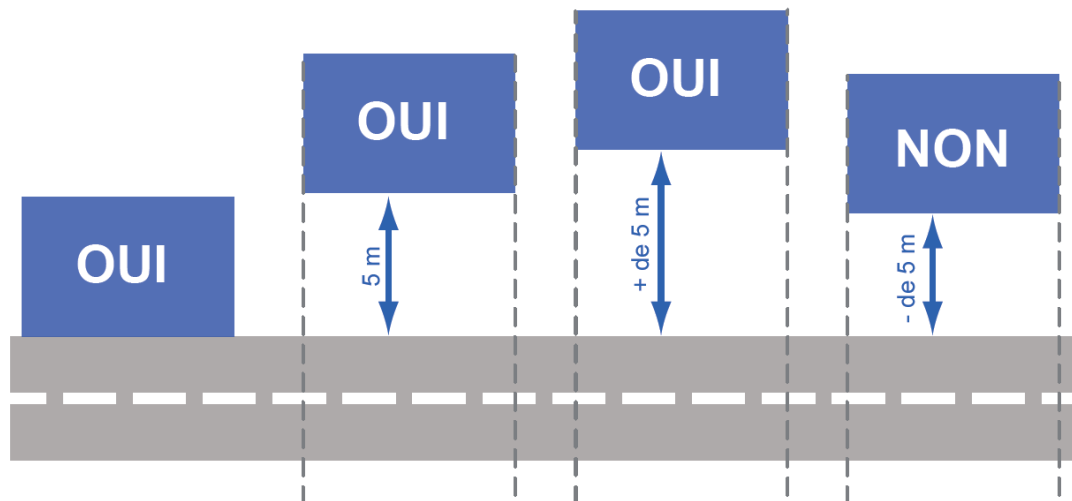
Toutefois, la hauteur des éoliennes (y compris celles sur constructions) est limitée à 10,00 mètres au sommet de l'installation.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.



Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement des voies de 10,00 mètres.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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

Cet article ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre sauf en cas de construction frappée d'alignement ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à celles-ci d'au moins 5,00 mètres.

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

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la surface du terrain.

35% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Sans objet.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'aux monuments protégés au titre des monuments historiques.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit.

Les toitures d'aspect bac acier sont autorisées à condition d'être non visibles.



NON



OUI

2.2.1 Façades

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

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

2.2.2 Toitures

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.

Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

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

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.

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

2.2.3 Aspect général

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

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

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

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique et dissimulées par un mur végétal ou un enclos.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité (environ 60 centimètres) et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

2.3.1 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de voie, les clôtures sont constituées d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie présentant un aspect de finition suffisant.

La hauteur totale ne dépasse pas 1,80 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piliers dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres

Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

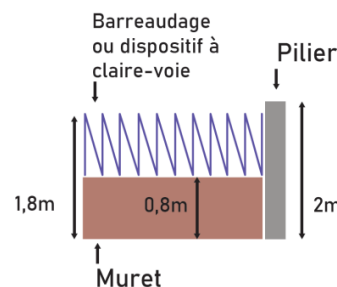
Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Le soubassement des portails peut être plein. La hauteur des portails ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Ils doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non peuvent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits ;
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées en limites séparatives ;
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ;
- Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou

Canisse

Panneaux bois

Film occultant

- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables ;
- Toute clôture située à moins de 10,00 mètres du pied des digues doit être démontable ;
- Les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

2.3.2 Règles générales de plantation

Toute construction doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant sur, au moins, 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement sont non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement et aux voies ne peuvent être comptées comme espace vert.

2.4 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

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

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

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE A URBANISER A VOCATION
D'ACTIVITES ECONOMIQUES
(1AUYD)**

La zone 1AUJD est une zone à urbaniser qui accueillera le déplacement de la zone commerciale Leclerc.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Le commerce n'est autorisé qu'au sens du SCOT (cf. définition dans le lexique).
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les dépôts de déchets sont autorisés s'ils sont stockés dans des containers masqués par un écran végétal ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

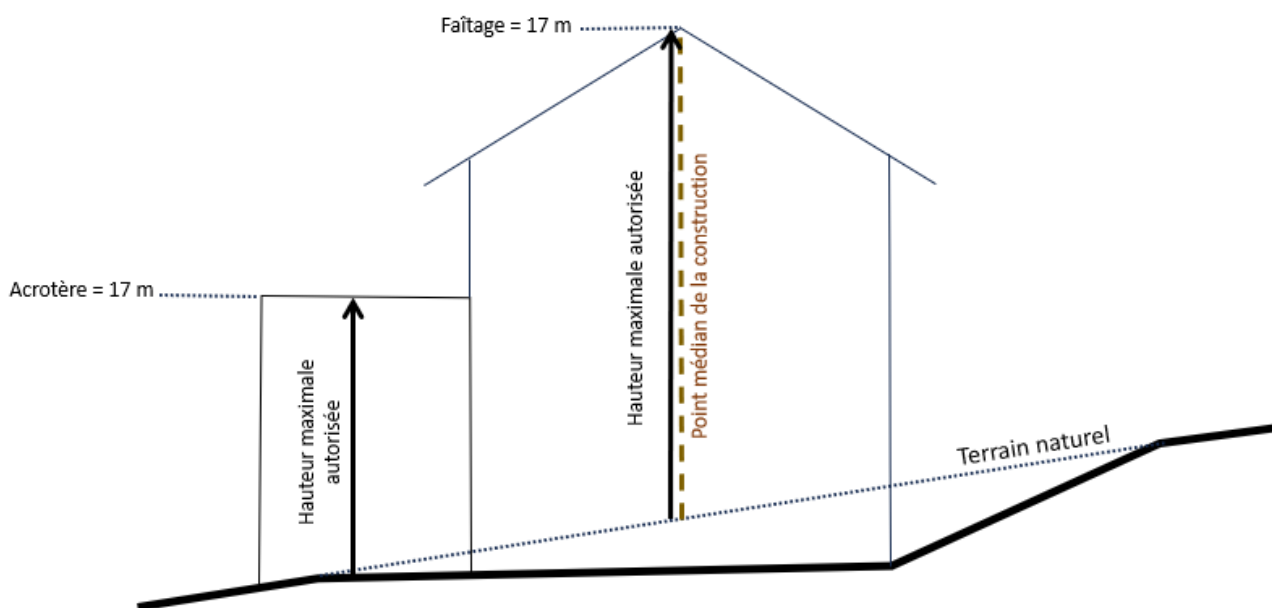
Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur maximale des **constructions**, mesurée à partir du terrain remanié jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 17,00 mètres.



La hauteur des éoliennes est limitée à 10,00 mètres au sommet de l'installation. Les éoliennes qui s'implantent sur les constructions ne doivent pas excéder la hauteur maximale fixée ci-dessus à 17,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Le recul est porté à 20,00 mètres par rapport à la rocade.

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement des voies de 10,00 mètres.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections. Cette règle s'applique le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre sauf en cas de construction frappée d'alignement ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions et occupations du sol autorisées doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à celles-ci.

Cependant, lorsque les constructions sont édifiées à proximité d'une zone à vocation d'habitat, un recul minimum de 80 mètres est à respecter.

Les éoliennes (y compris celles sur constructions) doivent être éloignées de l'alignement de 10,00 mètres.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics.

2.1.4 Emprise au sol

10% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco-aménagée.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Sans objet.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'aux monuments protégés au titre des monuments historiques.

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

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

L'usage de plaque béton et de bardage ayant un aspect métallique ou tôle est interdit sur les espaces visibles depuis le domaine public.

Les toitures d'aspect bac acier sont autorisées à condition d'être non visibles.



NON



OUI

Les bennes et tout autre container doivent être du même ton que les constructions et être masqués par un écran végétal ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

Les matériaux nobles (bois...) seront à privilégier, notamment en façade.

2.2.1 Façades

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

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints sont interdites.

Des couleurs vives se rapportant aux couleurs de l'enseigne sont autorisées afin de marquer les ouvertures et éléments architecturaux accessoires. Les couleurs se rapportant à l'enseigne des commerces et services peuvent être apposées sur 20 % au maximum de la façade principale.

Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.

Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions doivent comporter :

- Soit des ouvertures justement proportionnées ;
- Soit des matériaux de deux natures (ex : bardages rainurés verticaux et plaques composites)
- Soit des jeux de décrochement des volumes. La nature et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

2.2.2 Toitures

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.

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

Les toitures en terrasse ou à faibles pentes doivent être masquées par des acrotères couronnant la totalité du bâtiment. L'acrotère peut être recouvert d'un traitement végétal.

2.2.3 Aspect général

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

Afin d'offrir une lecture harmonieuse et esthétique de l'ensemble de la zone une cohérence architecturale entre les différentes constructions doit être assurée.

Les bennes ou tout autre container doivent être du même ton que les constructions ou être masqués par un écran végétal ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Clôtures

Les clôtures sont à éviter, toutefois lorsqu'elles sont réalisées elles doivent être constituées de panneaux de treillis soudés de couleur verte.

Les murs pleins sont interdits sauf les murets techniques destinés à recevoir les boîtiers EDF, boîtes aux lettres et autres.

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

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

Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou

Canisse

Panneaux bois

Film occultant

2.3.2 Règles générales de plantation

Toute construction doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes, correspondant à au moins 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

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

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

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Les aires de stationnement peuvent être non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Toute construction nouvelle devra prévoir un local et/ou un espace équipé destiné au stationnement des vélos. Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

La création d'accès au droit de la rue Edme Denizot est proscrite à l'exception des accès nécessaires aux services de secours.

3.1.2 Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

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

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

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction, après avoir subi un pré-traitement.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone A est réservée aux activités agricoles.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Seules sont autorisées les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et dans les conditions fixées ci-après.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Seules sont autorisées les activités commerciales de type « ventre directe » en lien avec les exploitations
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Sous conditions particulières définies ci-après.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X
entrepôt			X	
bureau			X	
centre de congrès et d'exposition			X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos sont interdits.

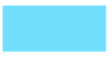






Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés concourant à la production d'énergie par le vent (éolienne) sont interdits en co-visibilité avec le vignoble de Champagne.

Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :


- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou au caractère agricole de la zone ;
- La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.

Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques inondation de l'Agglomération Troyenne :

	Zone Bleu Clair
	Zone Bleu Moyen
	Zone Bleu Foncé
	Zone Rouge
	Digues
	Digues ayant vocation à être déclassées à l'issue du programme de réhabilitation
	Bande constructibilité limitée derrière les digues

Le règlement du PPRi est applicable.

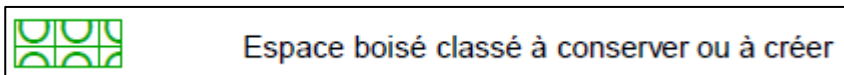
Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement :

	Secteur à risques d'inondations par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement
---	---

Les sous-sols sont interdits.

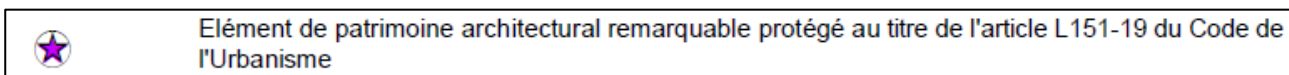
Les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris lors d'un changement de destination, doivent disposer d'un vide sanitaire. Les constructions, lorsqu'il n'y a pas d'habitation ne sont pas obligées de disposer d'un vide sanitaire.

Dispositions particulières pour les Espaces Boisés Classés :



Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

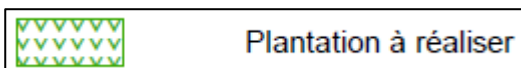
Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à préserver :



Les éléments doivent être préservés. La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants :

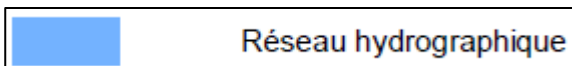
- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Dispositions particulières pour les plantations à réaliser :



Les plantations à réaliser doivent être créées avec des espèces locales et diversifiées selon les choix proposés dans l'annexe « plantation ».

Dispositions particulières pour la préservation du réseau hydrographique :



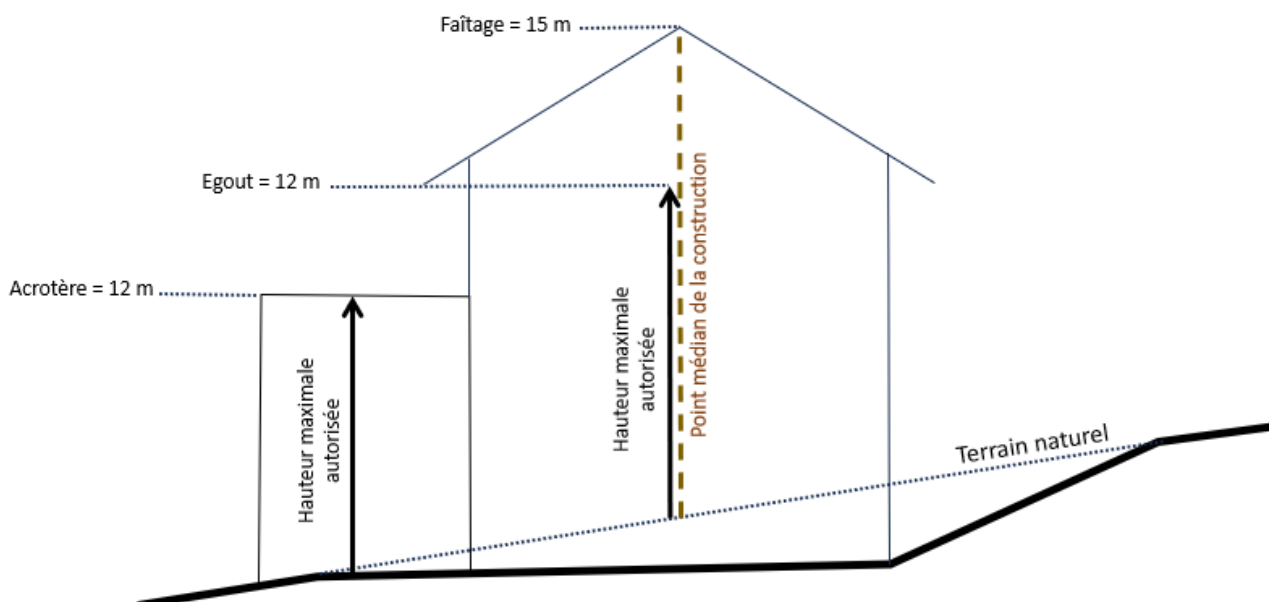
Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Pour les **constructions agricoles**, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit ou acrotère.



La hauteur maximale des **annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU**, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 5,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions agricoles (sauf les habitations) doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Ce retrait est porté à :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Les habitations autorisées car nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'implantent en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres des voies et emprises publiques. Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

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

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions agricoles (sauf les habitations) doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres des limites séparatives.

Les habitations autorisées car nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'implantent en limite ou en retrait d'au moins 2,00 mètres des limites séparatives. Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

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

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 50 m².

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m².

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Les annexes doivent être implantées à moins de 10,00 mètres de l'habitation.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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 dispositifs destinés à la captation de l'énergie solaire en façade ou en toiture doivent être intégrés à la construction afin de garantir un moindre impact paysager.

L'usage de matériaux réfléchissants est interdit aux abords du Domaine Public Autoroutier (DPAC).

Dispositions applicables pour les constructions agricoles (sauf les annexes et extensions des habitations) :

Façades

Les tons des murs doivent être dans des tons de vert, brun ou beige et s'intégrer dans l'environnement.

Toitures

Les toitures doivent être à un ou plusieurs pans.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Dispositions applicables pour les annexes et les extensions des habitations :

L'aspect des annexes et des extensions doit s'harmoniser avec celui de l'habitation existante à laquelle elles sont associées.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments d'aspect bois ou plastique, ou de grillage, reposant ou non sur un mur bahut de faible hauteur (0,80 mètre au maximum), et doublées d'une haie vive.

Les clôtures pleines sont interdites.

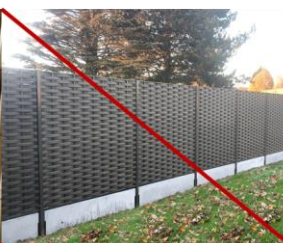
Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou



Canisse



Panneaux bois



Film occultant

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. Toutefois, en cas de nécessité liée à la sécurité, une hauteur supérieure pourra être acceptée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières.

2.3.2 Règles générales de plantation

Les constructions agricoles doivent être dissimulées par un écran végétal.

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs, bâches incendies...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore, vibratoire ou olfactive pour le voisinage.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles des dispositions générales.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct soit à une voie, soit à un chemin praticable par les engins de secours dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Cette règle ne s'applique pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET A SES SECTEURS Nh ET Nj

La zone N concerne les secteurs naturels et forestiers de la commune.

Le secteur Nh est localisé autour du Château de Saint-Parres-aux-Tertres.

Le secteur Nj permet d'identifier des secteurs de jardins.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Uniquement des extensions et annexes de l'existant dans le secteur Nh Uniquement des abris de jardin dans le secteur Nj
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		A condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone. Sous-conditions particulières définies ci-dessous.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abris désaffectés sont interdites.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.








Les dépôts et stockages permanents de déchets inertes et de ferrailles sont interdits.

A l'exception de ceux liés à l'entretien, les défrichements sont interdits au bord des cours d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.


Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés concourant à la production d'énergie par le vent (éolienne) sont interdits en co-visibilité avec le vignoble de Champagne.

Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques inondation de l'Agglomération Troyenne :

	Zone Bleu Clair
	Zone Bleu Moyen
	Zone Bleu Foncé
	Zone Rouge
	Digues
	Digues ayant vocation à être déclassées à l'issue du programme de réhabilitation
	Bande constructibilité limitée derrière les digues

Le règlement du PPRi est applicable.


Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement :

	Secteur à risques d'inondations par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement
---	---

Les sous-sols sont interdits.


Les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris lors d'un changement de destination, doivent disposer d'un vide sanitaire. Les constructions, lorsqu'il n'y a pas d'habitation ne sont pas obligées de disposer d'un vide sanitaire.

Dispositions particulières pour les Espaces Boisés Classés :

	Espace boisé classé à conserver ou à créer
---	--

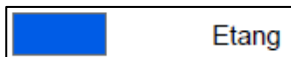
Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Dispositions particulières pour la préservation du réseau hydrographique :

	Réseau hydrographique
---	-----------------------

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges.

Dispositions particulières pour les étangs :



Il est interdit de remblayer ou de reboucher les étangs.

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Dans le secteur Nh :

La hauteur des **annexes** ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans le secteur Nj :

La hauteur des **abris de jardin** ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'implantent en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres des voies et emprises publiques. Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'implantent en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives. Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

2.1.4 Emprise au sol

En zone N :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 50 m².

Dans le secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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 dispositifs destinés à la captation de l'énergie solaire en façade ou en toiture doivent être intégrés à la construction afin de garantir un moindre impact paysager.

L'usage de matériaux réfléchissants est interdit aux abords du Domaine Public Autoroutier (DPAC).

2.2.2 Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

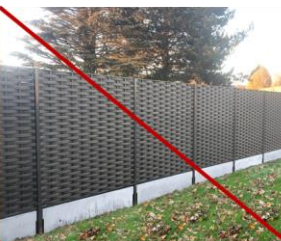
Les brises-vues (tels que bambous, canisses, films occultants, panneaux bois...) sont interdits :



Bambou



Canisse



Panneaux bois



Film occultant

La hauteur totale des clôtures ne doit excéder 2 mètres. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore, vibratoire ou olfactive pour le voisinage.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles des dispositions générales.

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct soit à une voie, soit à un chemin praticable par les engins de secours dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Cette règle ne s'applique pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

3.2.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ANNEXES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT (TOUTES ZONES)

1 MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION

Pour le calcul des surfaces de stationnement, une place équivaut à 25 m² y compris les accès.

Dans le cas où le nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

2 OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

2.1 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Deux places de stationnement par logement au minimum.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 3 logements.

Il est recommandé de créer une place dédiée avec une borne électrique selon la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

2.2 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement par logement est imposée.

2.3 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

2.4 POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

En outre, les espaces de livraisons devront être conçus de manière à ne pas gêner la circulation et le stationnement.

2.5 POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, LES CLINIQUES, LES FOYERS DE PERSONNES AGEES, LES MAISONS DE RETRAITE, LES ETABLISSEMENTS POUR LES PERSONNES AGEES DEPENDANTES

Une place de stationnement pour 2 lits, à laquelle s'ajoute une place de stationnement par membre du personnel.

2.6 POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

2.6.1 Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec au minimum une place de stationnement pour 3 couverts.

Dans le cas d'un établissement comportant un hôtel et un ou plusieurs restaurants, les places doivent être prévues pour chaque activité de manière cumulative.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués dans le cas où des aires aménagées seraient prévues pour le stationnement des taxis et autocars.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

En outre, les espaces de livraisons devront être conçus de manière à ne pas gêner la circulation et le stationnement.

2.6.2 Autres commerces

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

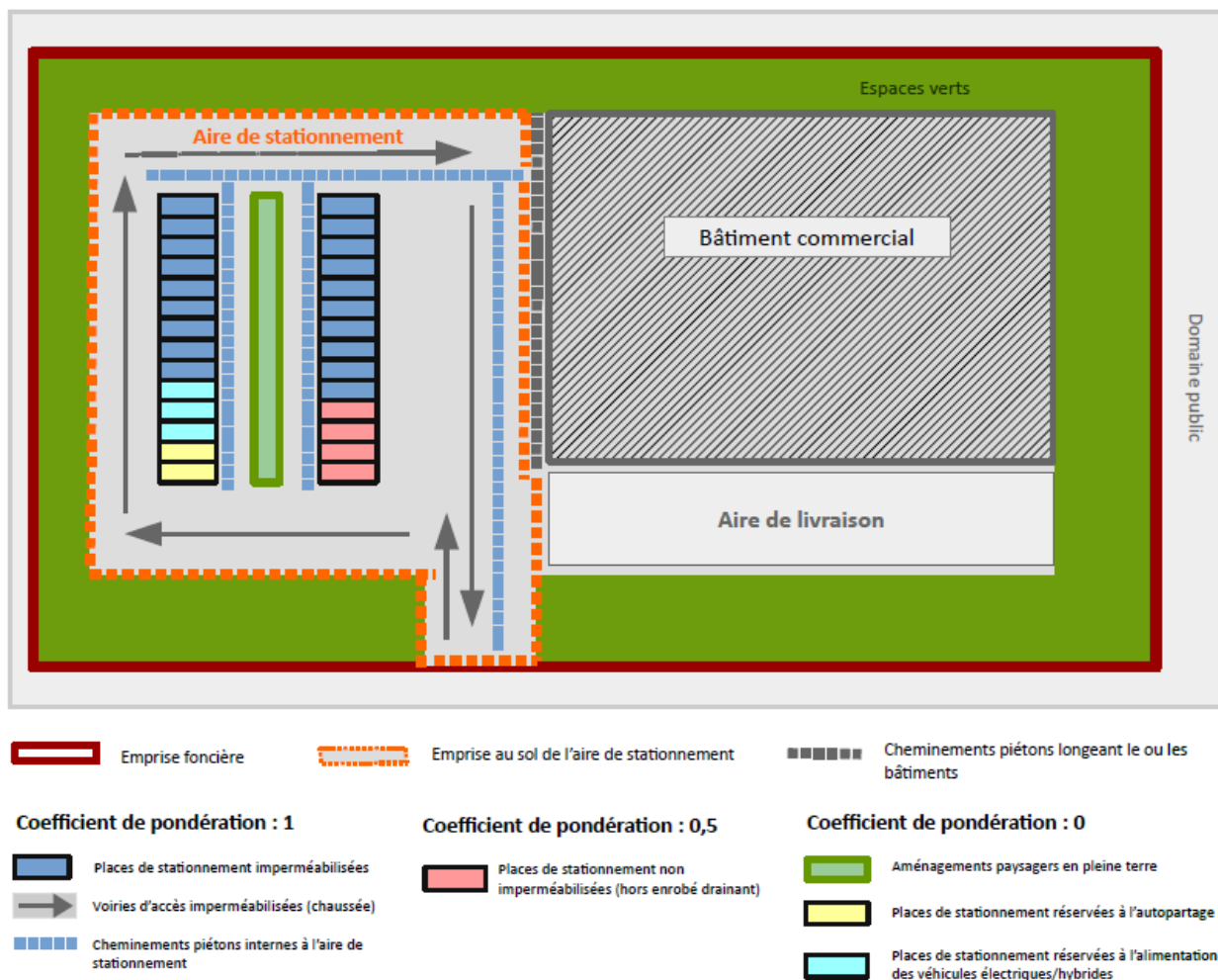
L'aire de stationnement recouvre les surfaces suivantes :

- Les places de stationnement
- Les voiries d'accès à ces places
- Les cheminements piétons internes à l'aire de stationnement
- Les aménagements paysagers en pleine terre internes à l'emprise de l'aire de stationnement

L'aire de stationnement ne recouvre pas les surfaces suivantes :

- Les aires de livraison
- Les pistes de ravitaillement des drives accolés à un magasin ou à un ensemble commercial
- Les cheminements piétons longeant le ou les bâtiments

Illustration : Exemple d'une aire de stationnement mutualisant l'accès aux stationnements avec l'accès à l'aire de livraison



2.7 SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

2.8 POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

2.9 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEUX ROUES

A l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, toute construction nouvelle ou tout aménagement d'une construction existante devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

LEXIQUE

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Acrotère : muret situé en bordure de toit terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Commerce de proximité : Les commerces de proximité proposent des produits et des services consommés et renouvelés fréquemment par les ménages et regroupent les commerces alimentaires spécialisés (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries...), les alimentations générales, les supérettes, les commerces sur éventaires et marchés, les traiteurs, les cafés-tabacs, les commerces de livres, journaux et papeterie, les pharmacies...

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

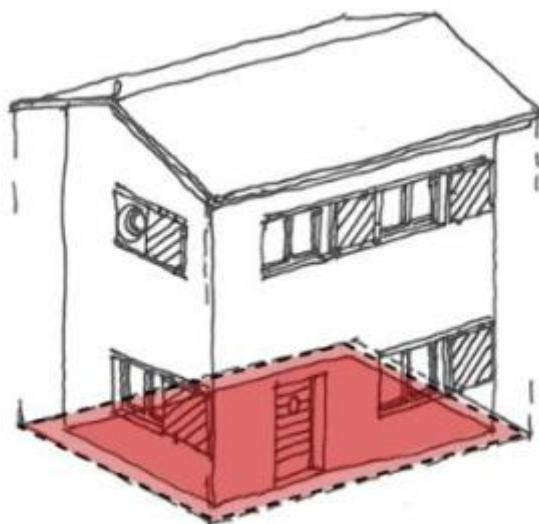
Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Eco-aménagée : La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un coefficient tenant compte de leurs qualités environnementales (cf. tableau ci-dessous).

Surfaces	Définition	Coefficient
1. Espaces verts en pleine terre	<i>Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.</i> x 1
2. Espaces verts sur dalle ou toiture	<i>Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0.</i> x 0,5
3. Surfaces semi-ouvertes	<i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.</i> x 0,5
4. Surfaces verticales végétalisées	<i>Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.</i> x 0,5
5. Surfaces imperméables	<i>Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.</i> x 0

Égout du toit : Limite basse de toit d'où ruissèle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à 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.



Source : http://cdn1_3.reseaudescommunes.fr

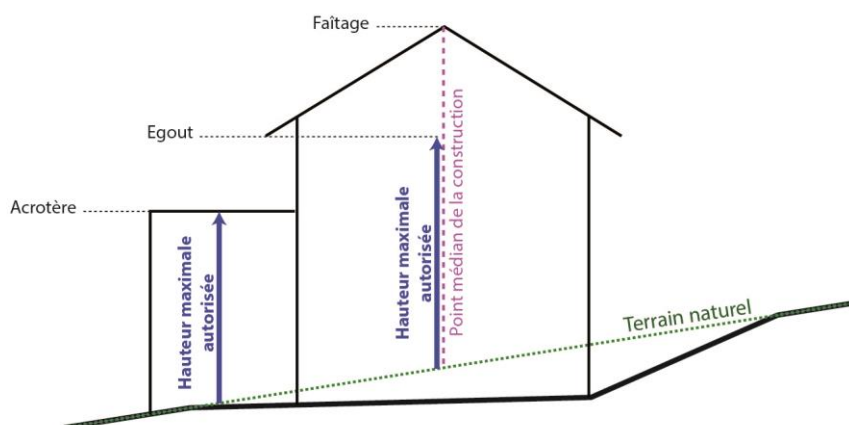
Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Selon les zones du règlement écrit, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faitage de la construction, soit à l'égout de toiture, soit au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Imperméabilisation : l'imperméabilisation caractérise les actions qui rendent un sol non perméable (ex : béton, asphalte, toiture, compaction du sol avec de la machinerie, etc..). Ces surfaces sont étanches à un point tel que l'eau ne passe plus ou très difficilement au travers de ces derniers, ce qui peut provoquer du ruissellement.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

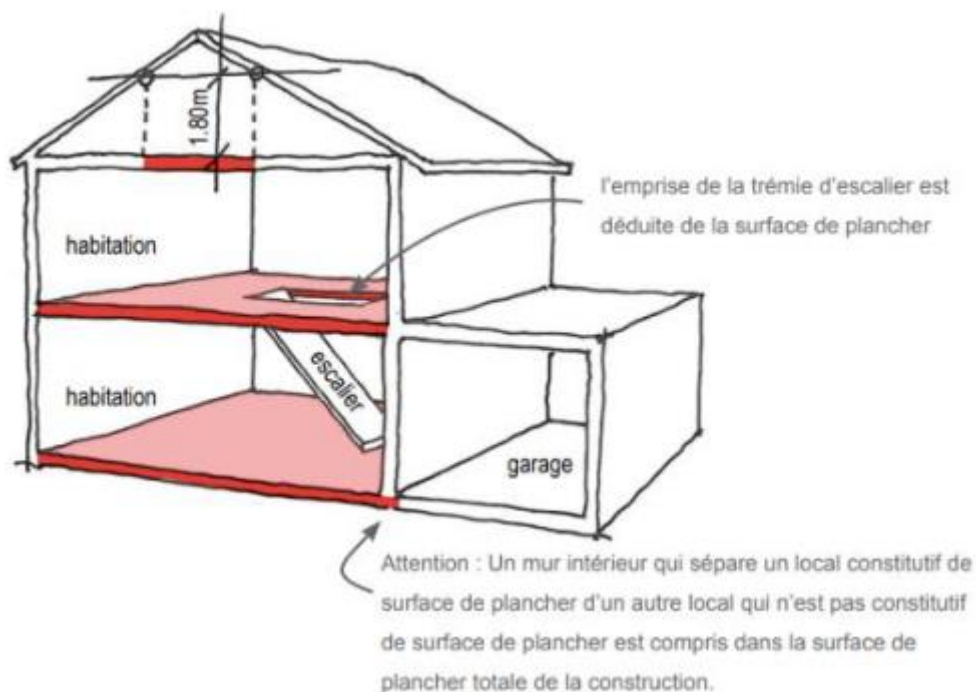
Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Pignon : Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes

Surface plancher : 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 mètres ;
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. (Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)



Source : http://cdn1_3.reseaudescommunes.fr

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée) et comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Commerce au sens du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Territoires de l'Aube comporte, dans le cadre de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et de son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) une définition du « commerce ». C'est aux activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC du SCOT que se réfère le présent règlement à travers les termes « Commerce au sens du SCOT » :

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC

Commerce de détail¹

Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail

Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production

Cinéma

Activités non concernées

Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³

Activité artisanale avec showroom⁴

Restauration, débit de boisson

Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail

Activité de service avec accueil de clientèle⁵

Hébergement hôtelier et touristique

Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...

Pharmacies

Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)

2 Vente entre professionnels

3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure....


4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher

5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)

EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	151 m ²	Création d'une liaison douce de 4.00 mètres d'emprise entre la zone 1AUB située au lieu-dit les Fourneaux et la rue Célestin Philbois	Commune
ER n°2	1 354 m ²	Réalisation d'équipements publics liés à l'aménagement du coeur de ville	Commune
ER n°3	8 693 m ²	Extension du cimetière Réalisation d'équipements nécessaires aux services techniques municipaux	Commune
ER n°4	3 145 m ²	Création d'une voie de 10.00 mètres d'emprise, au Sud-Ouest du lieu-dit Croix de Belley, en vue d'assurer une desserte correcte de la zone UE	Commune
ER n°5	2 263 m ²	Extension de parkings pour le stationnement des véhicules des personnes fréquentant le cimetière	Commune
ER n°6	518 m ²	Equipement public	Commune
ER n°7	1 442 m ²	Voirie	Commune
ER n°8	678 m ²	Emprise digue de Foicy	Troyes Champagne Métropole
ER n°9	79 m ²	Elargissement de la voirie	Commune
ER n°10	649 m ²	Equipement public	Commune
ER n°11	17 360 m ²	Equipement public	Commune
ER n°12	498 m ²	Equipement public	Commune
ER n°13	69 m ²	Voirie	Commune
ER n°14	187 m ²	Stationnement et aménagements paysagers	Commune

PLANTATION



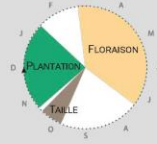
GUIDE DES ESSENCES VÉGÉTALES

Liste des espèces d'arbres et d'arbustes indigènes ou naturalisés (introduits par l'homme depuis longtemps et se comportant comme une espèce indigène) présents dans le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient. Ces arbres et arbustes peuvent être implantés lors de la mise en place de haies vives, de bosquets paysagers, de boisements ponctuels (brise-vue...).

TYPES DE SOLS

- Tous types de sols
- Sols humides
- Sols secs

- Calcaire
- Supporte l'inondation
- Ne supporte pas l'inondation
- Riche et profond



PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

 Parthenocissus inserta	 Acer negundo	 Solidago canadensis	 Buddleja davidii	 Physalis americana
 Reynoutria japonica	 Ailanthus altissima	 Symphyotrichum lanceolatum	 Rhus typhina	 Symphyotrichum novae-belgii
 Robinia pseudacacia	 Elodea canadensis	 Symphyotrichum x salignum	 Lathyrus latifolius	 Symphyotrichum novi-belgii

Nous contacter

Parc naturel régional de la Forêt d'Orient
Maison du Parc 10220 Piney
Aube-en-Champagne (France)
+33 (0)3 25 43 38 88
info@pnrfo.org / www.pnr-foret-orient.fr

FB: Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient
INSTA: #pnrfo

Conception graphique par Marie-Anneauguin

Les principaux financeurs du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

Troyes Champagne Métropole et les 58 communes du Parc

 Elodea nuttallii	 Ambrosia artemisiifolia	 Symphoricarpos albus
 Galga officinalis	 Berberis aquifolium	 Campylopus introflexus

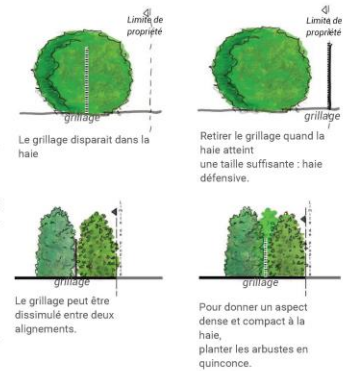
CONSEILS DE PLANTATIONS

Les plants devront être espacés de :

- 50 cm pour obtenir une haie très dense (à privilégier pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (à privilégier pour une haie taillée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (à privilégier pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (à privilégier pour une haie vive en double rang).

Lors de la plantation d'une haie, tout bâchage plastique du sol est à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage du sol.

Plantations à privilégier en fin d'automne et début d'hiver (meilleur enracinement) après la fin de la nidification des oiseaux.



PAILLAGE

Pourquoi pailler ?

- Limiter le développement des adventices en les privant de lumière.
- Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
- Isoler thermiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.
- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.
- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

Comment procéder ?

- Un emplacement délimité : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
- Un sol nettoyé et travaillé au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.
- Choisir la bonne épaisseur : Pour être efficace, le paillage doit être étalé sur une épaisseur d'au moins 10 cm. Cette épaisseur peut varier légèrement selon le type de paillage choisi.
- Combiner avec un géotextile ? Le géotextile peut augmenter l'effet occultant du paillage et limiter davantage la pousse des adventices. Il vaut mieux pour cela, privilégier un géotextile en matière organique qui se dégradera mieux dans le sol. Un géotextile synthétique pourrait détruire l'activité microbienne du sol et se dégrade très mal (à enlever au bout de 4 à 5 ans).
- Choisir la provenance. Privilégier un paillage de provenance peu éloignée qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, pailler les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.

LA HAIE CHAMPÈTRE

Les arbres peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (plus de 3 m)
- densité élevée
- base garnie d'herbacées
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème
- plantations aléatoires plutôt que régulières
- laisser se développer les drageons et semis naturels

Les avantages

HAIE MIXTE

- meilleur garnissage de la haie
- diversité écologique plus importante
- résistance aux agressions et maladies

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT ET D'ENTRETIEN

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau. La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

