

Pièce 5 : Règlement



Vu pour être annexé à la délibération en date de ce jour. Le  Le Maire,		



**Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme**  
11 Rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

ZONES URBAINES.....	3
A. ZONE UA .....	4
B. ZONE UB.....	19
C. ZONE UYI .....	32
D. ZONE AGRICOLE.....	43
E. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	57
ANNEXES.....	68
A. DEFINITION/LEXIQUE .....	69
B. MATERIAUX BIOSOURCES .....	81
C. LISTE DES VEGETAUX PRECONISES (PNR DE LA FORET D'ORIENT) .....	82

# ZONES URBAINES

---

**Article R151-18** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Les zones urbaines sont dites " **zones U** ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

## **A. ZONE UA**

---

---

## *Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité*

---

La zone UA correspond à la partie agglomérée la plus ancienne du village.

Elle possède un sous-secteur UAj

- **Secteur UAj** : relatif à des espaces de jardins et vergers, en lien direct avec l'habitat, à préserver ou certaines constructions sont envisageables ;

### **Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

#### **Article 1. Interdictions, autorisations et conditions d'autorisation.**

##### **A) Interdictions, autorisations**

###### **❖ Constructions**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions.</b>	<b>Autorisées</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✓ UAj	✓ UA	
	Exploitation forestière	✓ UAj	✓ UA	
<b>Habitation</b>	Logement	✓ UAj		✓ UA
	Hébergement	✓ UAj		✓ UA
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	✓ UAj	✓ UA	
	Restauration	✓ UAj		✓ UA
	Commerce de gros	✓ UAj	✓ UA	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ UAj		✓ UA
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ UAj		✓ UA
	Cinéma	✓ UAj		✓ UA
<b>Equipements d'intérêt collectif et</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ UAj		✓ UA

<b>services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ UAj		✓ UA
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ UAj		✓ UA
	Salles d'art et de spectacles	✓ UAj		✓ UA
	Autres équipements recevant du public	✓ UAj		✓ UA
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	✓ UAj	✓ UA	
	Entrepôt	✓ UAj	✓ UA	
	Bureau	✓ UAj		✓ UA
	Centre de congrès et d'exposition	✓ UAj		✓ UA

#### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.</li> <li>• Les parcs d'attractions.</li> <li>• Les habitations légères de loisirs.</li> <li>• Les dépôts de déchets de toute nature.</li> <li>• Les scieries</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les stationnements de caravanes</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol</li> </ul>

## B) Conditions d'autorisation

### En UA

#### ❖ Constructions

##### Exploitations agricoles

Les constructions, à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante.

##### Exploitations forestières

L'installation d'une activité à condition qu'elle n'engendre pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

### Artisanat et commerce de détail, commerces de gros

Les constructions à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante et que cette extension n'a pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.

### Industrie et entrepôt

Les constructions à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante et que cette extension n'a pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.

### **En UAj**

Seules sont autorisées au sein de ces espaces les extensions, annexes et dépendances (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer de logement supplémentaire, qu'elles restent dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 70 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas être érigées à plus de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale

#### **❖ Types d'activité, usages et affectations des sols**

Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

## **Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

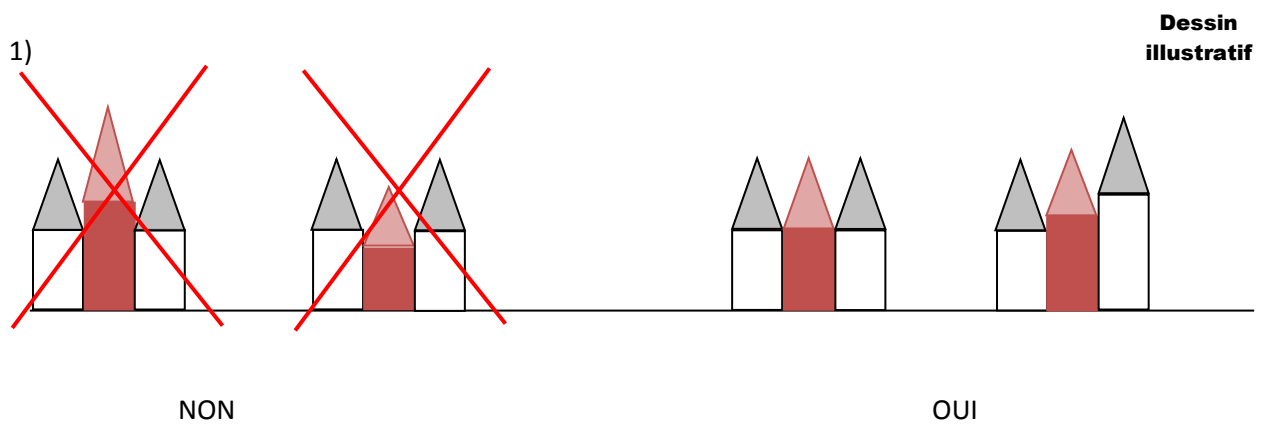
### **Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

En cas de réalisation de 3 logements et plus (construction, division ou changement de destination de bâtiment qui n'était pas initialement destiné à l'habitat), au moins 25 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation),

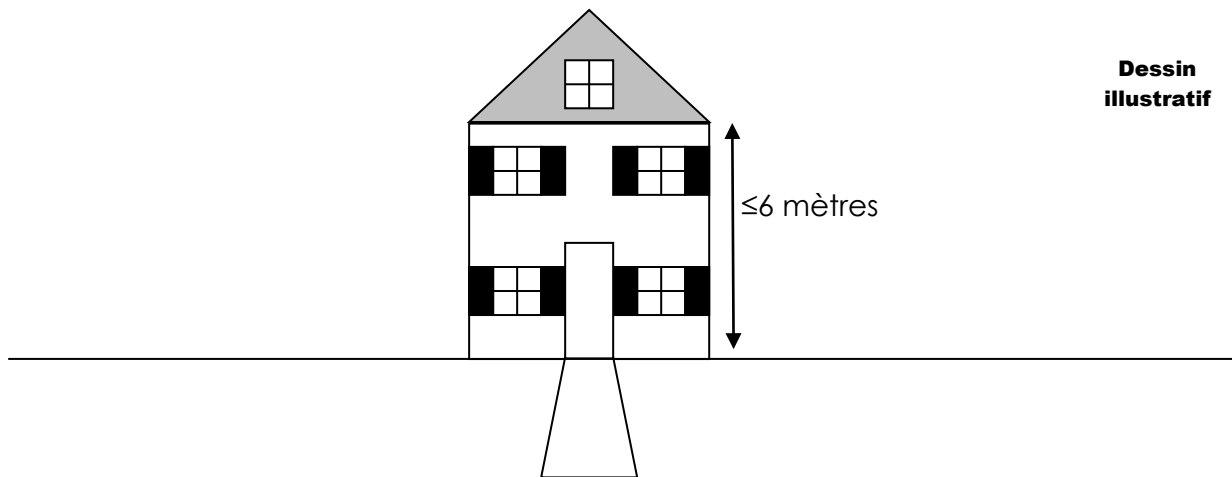
Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier inférieur sans pouvoir être inférieur à 1.







Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions principales ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit



La hauteur des annexes\* est limitée à 5 m au faitage, 3.5 mètres au faitage en cas d'implantation de ladite annexe en limite séparative.

Les dépendances\* et extensions\* ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

## Article 5. Implantations des constructions

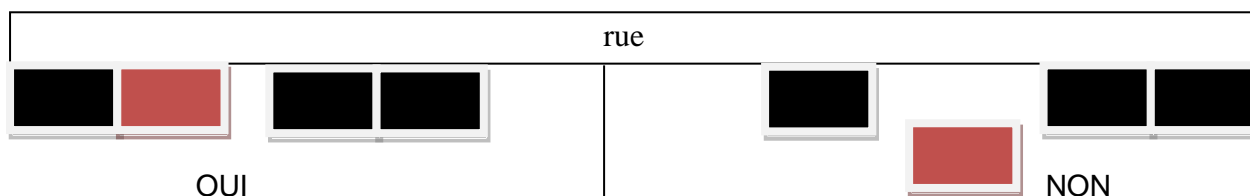
### ❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique

#### Secteur UA :

Les constructions principales donnant sur la rue doivent s'implanter soit :

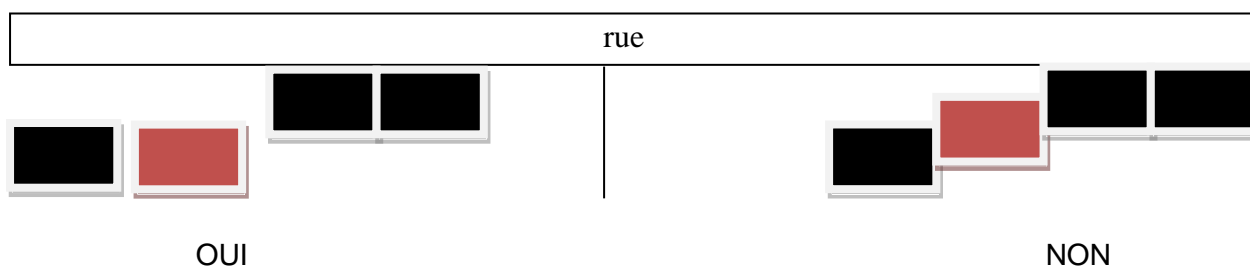
- à l'alignement des voies lorsque les constructions principales voisines le sont.

**Dessin illustratif**



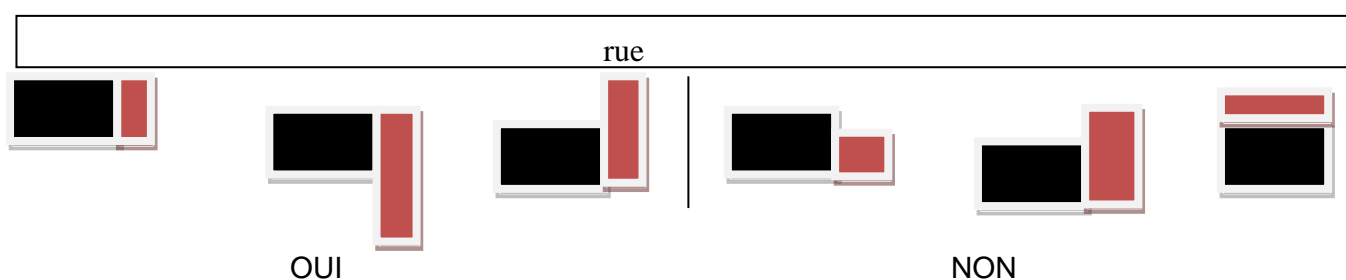
- à l'alignement d'au moins une construction voisine principale dans le cas où au moins une des constructions voisines principales ne soit pas à l'alignement de la voie

**Dessin illustratif**



- en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension
- une extension en prolongement de la façade et jusqu'à l'alignement de la voie est également autorisé

**Dessin illustratif**



Les autres constructions (annexes\*, dépendances\*) ne peuvent s'implanter en avant de la façade de la construction principale.

En cas de parcelles se situant à l'intersection de 2 rues, le principe d'implantation de la construction principale devra se faire par rapport à la rue qui participe le plus à l'unité architecturale du tissu urbain.

Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

### **Secteur UAj :**

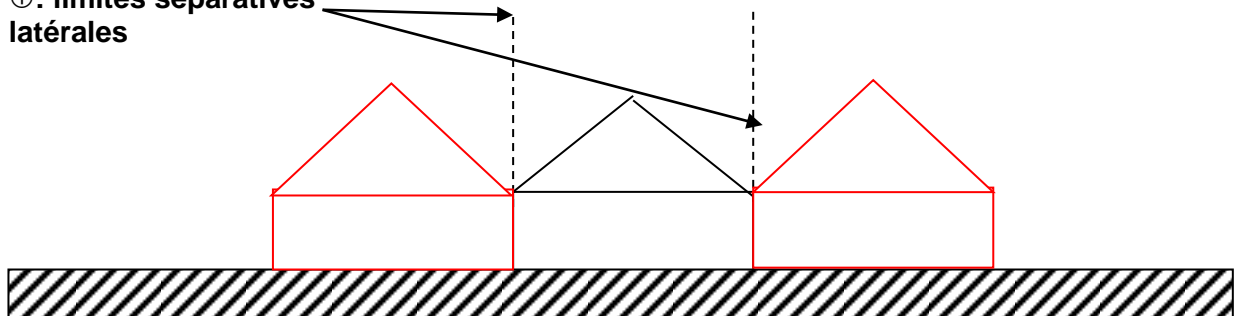
Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m des voies et limites d'emprise publiques.

#### **❖ Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter :

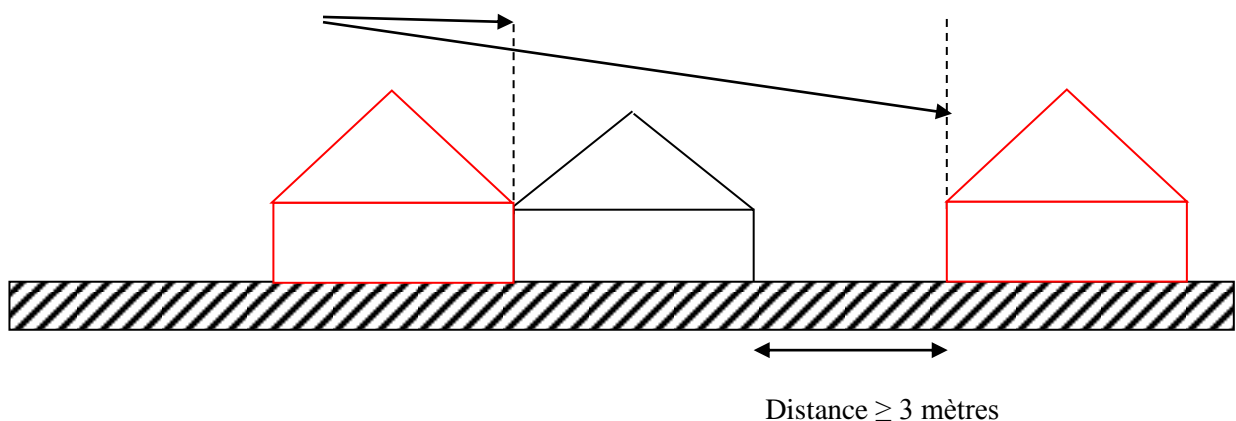
- Soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre<sup>①</sup>. Cette disposition est obligatoire pour les terrains ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

#### **①: limites séparatives latérales**



- Soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul par rapport à la limite séparative opposée qui ne pourra être inférieur à trois mètres. <sup>②</sup>

#### **②: limites séparatives latérales**

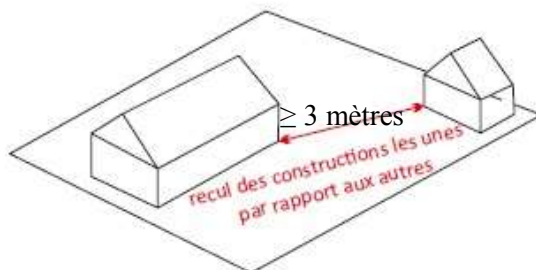


### **Secteur UAj :**

Les constructions devront s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### ❖ **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété.**

Si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux habitations sur une même unité foncière est de 3m.



### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

## **Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
  - les volumes, l'aspect
  - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>1</sup> en toiture ou en façade,
  - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
  - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
  - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
5. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré au point le plus déterré de la construction.

## **Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

### **❖ Forme :**

#### Toitures

1. Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°
2. Toutefois, les annexes\*, extensions\* ou dépendances\* inférieures à 50m<sup>2</sup> peuvent présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 10°.
3. De même, pour lesdites annexes\*, extensions\* ou dépendances\* inférieures à 50m<sup>2</sup>, les toitures terrasses sont autorisées.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les véranda et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

### **❖ Matériaux et couleurs :**

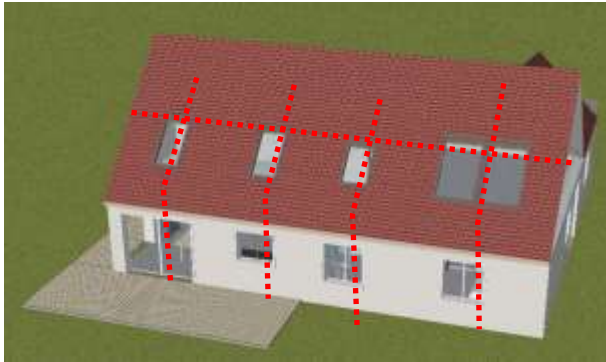
#### Toitures et couvertures

1. Sauf pour les vérandas et abris de piscine, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair). Toutefois, l'ardoise est autorisée à condition d'être préexistante sur la construction voisine la plus proche

---

<sup>1</sup> Voir annexe définition

2. Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.



NON



OUI

### Bâtiments/parements extérieurs

3. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
4. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être conservés et laissés apparents.
5. Les tons des murs, de toutes menuiseries et boiseries, doivent s'intégrer dans l'environnement et contribuer à l'esthétique de la construction. De ce fait, le blanc pur est interdit.
6. Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
7. L'emploi de la tôle bac-acier est interdit pour les constructions principales à vocation habitation.

### **Article 7. Caractéristiques des clôtures**

1. En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :
  - D'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0.8 m. de hauteur.
  - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues »
  - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).

2. La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres, 1.4 mètre en cas de clôture pleine
3. Sauf sur les cinquante premiers cm de la clôture, l'utilisation de plaques béton est interdite.

## **Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

### **Article 8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de 40 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m<sup>2</sup> ou plus
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 40% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance.
3. Dans ce cas, l'extension, l'annexe ou la dépendance ne peut dépasser 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 30m<sup>2</sup> s'apprécient de manière cumulée à partir du jour de l'approbation du PLU.
4. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
5. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
6. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
7. Toutefois, aucune plantation d'arbre n'est autorisée dans à moins de 2 mètres de l'emprise de l'aqueduc d'alimentation en eau potable de la ville de Troyes.

#### **❖ Éléments paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23**

Ces éléments à préserver sont identifiés sur les documents graphiques.

Les éléments végétaux identifiés (151-23) ne peuvent être supprimés qu'en cas de maladie, de vieillesse ou de risque pour les usagers.

Chaque élément supprimé doit être remplacé à proximité par un élément similaire (fruitier pour fruitier par exemple).

Les autres éléments identifiés (151-19) ne peuvent être supprimés. Ils doivent être maintenus en bon état. Pour la restauration ou l'entretien, le pétitionnaire veillera à utiliser des produits et matériaux les plus proches possible de l'origine.

## **Chapitre 6. Stationnement**

### **Article 9. Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.
3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.



---

## *Equipements et réseaux<sup>2</sup>*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Article 10. Accès**

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès principal automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

#### **Article 11. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. Aucune voirie nouvelle ne peut présenter une largeur inférieure à 4 mètres.
2. Les cheminements piétons devront être assurés, continus, et connectés aux cheminements existants.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour et leur longueur ne doit pas excéder 50 mètres.

### **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

#### **Article 12. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **Article 13. Assainissement**

1. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.
3. L'assainissement individuel de toute construction est interdit dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc d'alimentation en eau potable de la ville de Troyes en raison des risques d'infiltration polluante.

### **Article 14. Eaux pluviales**

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article 15. Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

## **A. ZONE UB**

---

---

*Usages de sols, destinations de constructions et  
natures d'activité*

---

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des  
sols**

**Article 1. Interdictions, autorisations et conditions d'autorisation.**

**A) Interdictions et autorisations**

❖ **Constructions**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions.</b>	<b>Autorisées</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
<b>Habitation</b>	Logement			✓
	Hébergement			✓
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros		✓	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement,			✓

	de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.</li> <li>• Les parcs d'attractions.</li> <li>• Les habitations légères de loisirs.</li> <li>• Les dépôts de déchets de toute nature.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les stationnements de caravanes</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol</li> </ul>

## B) Conditions d'autorisation

### ❖ Constructions

#### Artisanat et commerces de détail

Les constructions à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'engendrer des nuisances ou des contraintes vis à vis des habitations

#### Commerces de gros et entrepôts

L'installation d'une activité à condition qu'elle n'engendre pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

#### Industrie

Les constructions à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante et que cette extension n'a pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.

### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

## **Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

En cas de réalisation de 3 logements et plus (construction, division ou changement de destination de bâtiment qui n'était pas initialement destiné à l'habitat), au moins 25 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation),

Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier inférieur sans pouvoir être inférieur à 1.

---

## *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

---

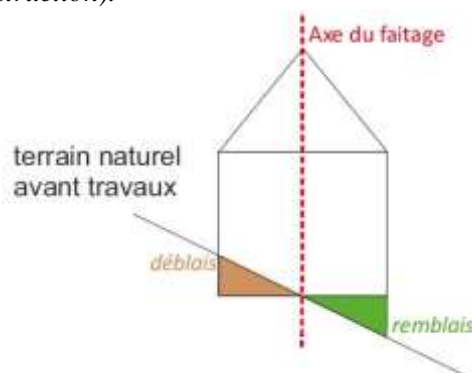
## **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article 3. Hauteur des constructions**

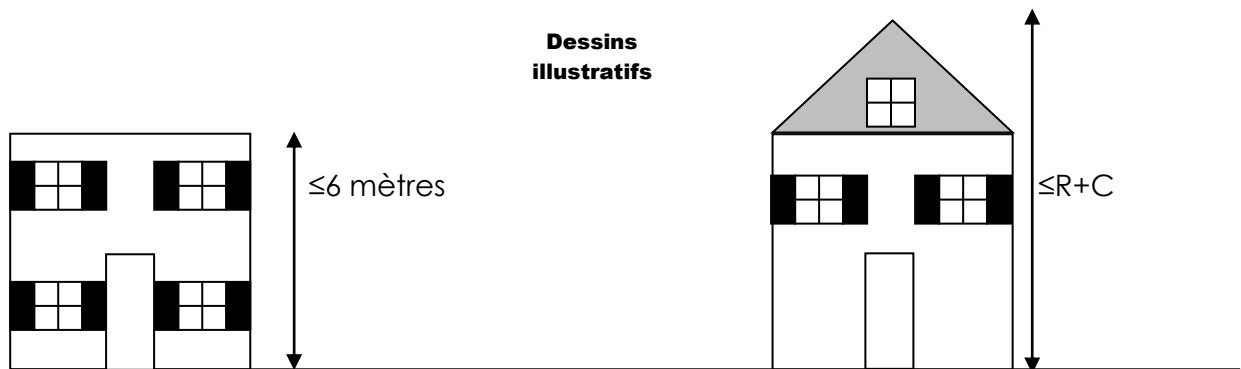
*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîtage (point le plus haut de la construction).*



**Dessin  
illustratif**

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...

La hauteur maximale des constructions principales ne peut dépasser rez de chaussée + combles (R+C) au faitage pour les toitures à 2 pans et 6 mètres au faitage pour les toitures à 1 pan ou plate



La hauteur maximale des annexes\* ne peut dépasser 5 mètres au faitage et 3.5 mètres au faitage si elles sont érigées en limite séparative

Les dépendances\* et extensions\* ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.

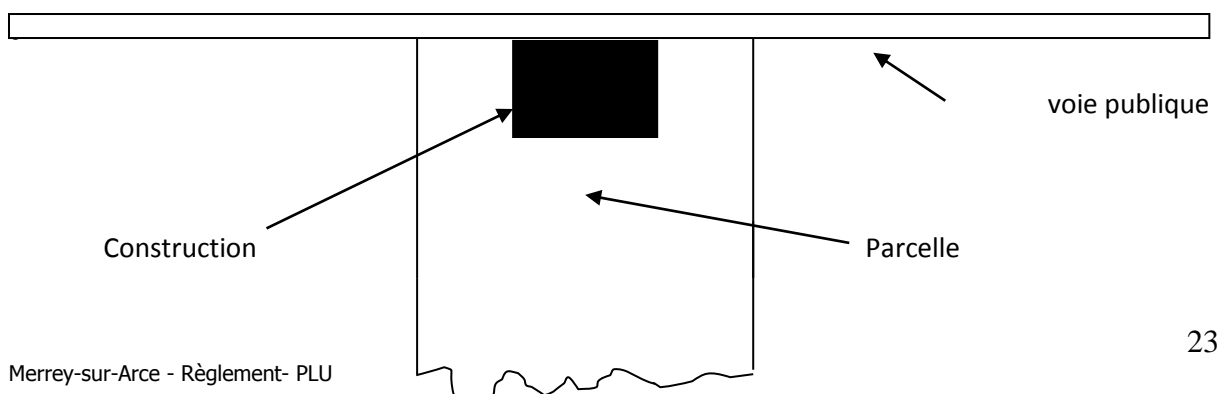
**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

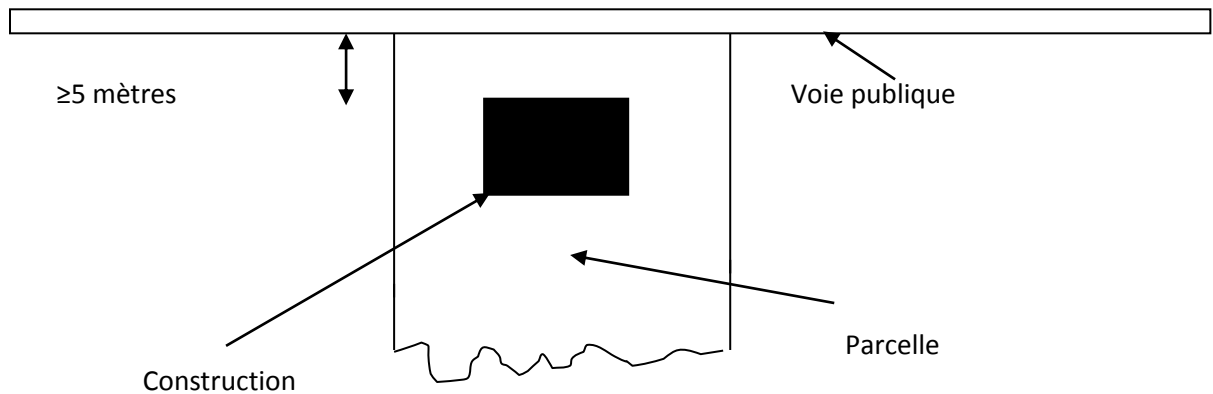
**Article 4. Implantations des constructions principales**

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

- **A l'alignement des voies :**



- Avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 20 mètres:



L'implantation des autres constructions n'est pas règlementée

En cas de parcelles se situant à l'intersection de 2 rues, le principe d'implantation de la construction principale devra se faire par rapport à la rue qui participe le plus à l'unité architecturale du tissu urbain.

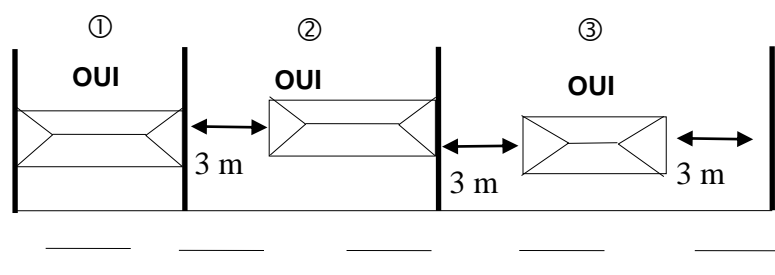
Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.



### ❖ Par rapport aux limites séparatives :

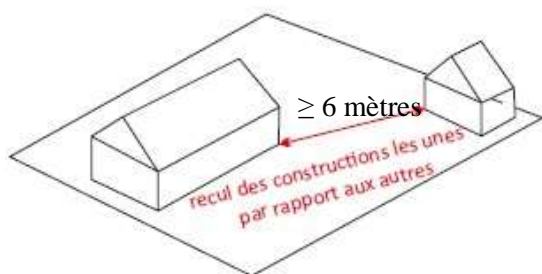
Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre ①
- soit sur au plus une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul de minimum 3 m par rapport à la limite séparative opposée ②
- Soit en respectant un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives ③



### ❖ Par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

Si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux habitations sur une même unité foncière est de 6m.



### Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

## **Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
  - les volumes, l'aspect
  - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
4. Ainsi, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
  - les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>2</sup> en toiture ou en façade,
  - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
  - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
  - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
5. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré au point le plus déterré de la construction.

---

<sup>2</sup> Voir annexe définition

## **Article 5. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

### **❖ Forme :**

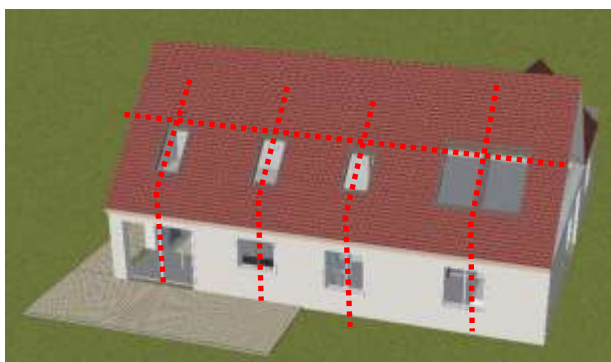
#### Toitures

1. Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°
2. Toutefois, les annexes\*, extensions\* ou dépendances\* inférieures à 50m<sup>2</sup> peuvent présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 10°.
3. De même, les toitures terrasses sont autorisées.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les vérandas et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

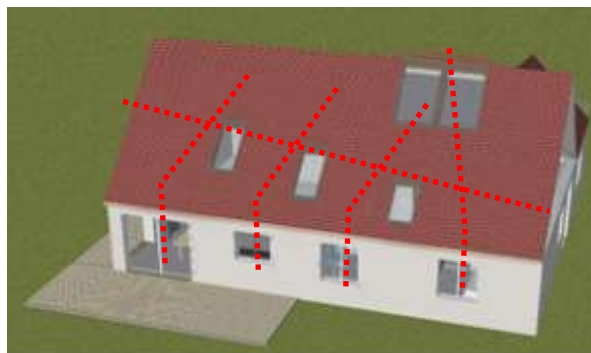
### **❖ Matériaux et couleurs :**

#### Toitures et couvertures

1. Sauf pour les vérandas et abris de piscine, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair).
2. Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.



OUI



NON

## Bâtiments/parements extérieurs

1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
2. Les tons des murs, de toutes menuiseries et boiseries, doivent s'intégrer dans l'environnement et contribuer à l'esthétique de la construction. De ce fait, le blanc pur est interdit.
3. Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
4. L'emploi de la tôle bac-acier est interdit pour les constructions principales à vocation habitation.

## **Article 6. Caractéristiques des clôtures**

1. En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :
  - D'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0.8 m. de hauteur.
  - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues »
  - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
2. La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres, 1.4 mètre en cas de clôture pleine
3. Sauf sur les cinquante premiers cm de la clôture, l'utilisation de plaques béton est interdite.

## **Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

### **Article 7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de 50 % de la surface doit être non-imperméabilisée.
2. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
3. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).

4. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
5. Toutefois, aucune plantation d'arbre n'est autorisée dans à moins de 2 mètres de l'emprise de l'aqueduc d'alimentation en eau potable de la ville de Troyes.

❖ **Éléments paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23**

Ces éléments à préserver sont identifiés sur les documents graphiques.

Les éléments végétaux identifiés (151-23) ne peuvent être supprimés qu'en cas de maladie, de vieillesse ou de risque pour les usagers.

Chaque élément supprimé doit être remplacé à proximité par un élément similaire (fruitier pour fruitier par exemple).

Les autres éléments identifiés (151-19) ne peuvent être supprimés. Ils doivent être maintenus en bon état. Pour la restauration ou l'entretien, le pétitionnaire veillera à utiliser des produits et matériaux les plus proches possible de l'origine.

## **Chapitre 6. Stationnement**

### **Article 8. Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement aménagées dans la propriété.
3. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.
4. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

---

## *Equipements et réseaux*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Article 9. Accès**

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès principal automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

#### **Article 10. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. Aucune voirie nouvelle ne peut présenter une largeur inférieure à 4 mètres.
2. Les cheminements piétons devront être assurés, continus, et connectés aux cheminements existants.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour et leur longueur ne doit pas excéder 50 mètres.

### **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

#### **Article 11. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

### **Article 12. Assainissement**

1. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.
3. L'assainissement individuel de toute construction est interdit dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc d'alimentation en eau potable de la ville de Troyes en raison des risques d'infiltration polluante.

### **Article 13. Eaux pluviales**

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article 14. Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

## **C. ZONE UYI**

---



---

*Usages de sols, destinations de constructions et  
natures d'activité*

---

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des  
sols**

**Article 1. Interdictions, autorisations et conditions d'autorisation.**

**A) Interdictions et autorisations**

❖ **Constructions**

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions.</b>	<b>Autorisées</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
<b>Habitation</b>	Logement	✓		
	Hébergement	✓		
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration	✓		
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels			✓

<b>publics</b>	des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Autres équipements recevant du public	✓		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.</li> <li>• Les parcs d'attractions.</li> <li>• Les habitations légères de loisirs.</li> <li>• Carrières</li> <li>• Elevage d'animaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les stationnements de caravanes</li> </ul>

**B) Conditions d'autorisation**

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

1. En plus du présent règlement, toute construction, installation ou occupation doit respecter le règlement du PPRi de la Seine joint en annexe.
2. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane

**Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

**Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

---

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

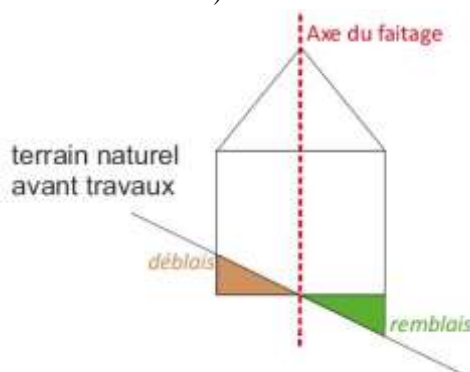
### **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### **Article 3. Hauteur des constructions**

*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîtage (point le plus haut de la construction).*



**Dessin  
illustratif**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m.

Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

#### **Article 4. Implantations des constructions**

##### **❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres.
2. Cette distance peut être ramenée à 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureau ou de service
3. Toutefois, aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée.

##### **❖ Par rapport aux limites séparatives :**

4. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 m.
5. Dans le cas de constructions en limite séparative, des mesures pour éviter la propagation des incendies sont nécessaires.
6. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de la limite des zones UA et UB

##### **❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

7. Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

## **Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
  - les volumes, l'aspect
  - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
  - les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>3</sup> en toiture ou en façade;
  - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
  - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
  - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

---

<sup>3</sup> Voir annexe définition

## **Article 5. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

### **❖ Forme :**

#### Toitures

1. Les toitures doivent avoir 2 pans minimum,
2. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

### **❖ Matériaux et couleurs :**

#### Toitures et couvertures

3. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge foncé à brun clair).
4. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter
5. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les parties de toitures vitrées ou les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

#### Bâtiments/parements extérieurs

6. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
7. De plus, toute extension doit venir s'intégrer à la composition existante.
8. De ce fait, la teinte des bardages en tôle devra adopter un ton mat choisie dans la gamme des blancs cassés, beige, gris clair, ocre, terre de Sienne ou nuances de bruns. Les tons gris foncés et noirs pourront être autorisés en petite surface pour affirmer le parti architectural retenu.
9. Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée

## **Article 6. Divers**

1. Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

## **Article 7. Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (élément de composition et de portail exclus) 1.60m.
2. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :
  - Soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public ;
  - d'un soubassement maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues », surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
3. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, le mur bahut ne doit pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.
4. Les éléments décoratifs notamment en béton moulé sont interdits.
5. Sauf sur les cinquante premiers cm de la clôture, l'utilisation de plaques béton est interdite.

## **Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

### **Article 8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.
2. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
3. Toutefois, aucune plantation d'arbre n'est autorisée dans à moins de 2 mètres de l'emprise de l'aqueduc d'alimentation en eau potable de la ville de Troyes.

## **Chapitre 6. Stationnement**

### **Article 9. Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.
3. Le nombre de place de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. De plus, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.



---

## *Equipements et réseaux*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Article 10. Accès**

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

#### **Article 11. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules (dont poids lourds) de faire aisément demi-tour et leur longueur ne doit pas dépasser 50m.

### **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

#### **Article 12. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les constructions qui ne peuvent être assumées par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

3. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

### **Article 13. Assainissement**

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités non domestiques doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.
5. L'assainissement individuel de toute construction est interdit dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc d'alimentation en eau potable de la ville de Troyes en raison des risques d'infiltration polluante.

### **Article 14. Eaux pluviales**

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article 15. Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

## **D. ZONE AGRICOLE**

---

**Article R151-22** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les zones agricoles sont dites " zones **A** ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Article R151-23** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

---

## *Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité*

---

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

C'est une zone « spécialisée » dévolue à la mise en valeur des terres agricoles et dans ce cadre les conditions d'occupation de sols sont restreintes, afin d'assurer une protection optimale de ces emprises, aux seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (exploitations ou CUMA) et équipements publics.

**La zone A comprend deux secteurs spécifiques, Av et Anc, relatifs respectivement à la viticulture et au développement futur de la commune à moyens/longs termes.**

### **Chapitre 1 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

#### **Article 1. Interdictions, autorisations et conditions d'autorisation**

##### **A) Interdictions, autorisations**

##### **❖ Constructions**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions.</b>	<b>Autorisées</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✓ Anc	✓ Av ✓ Ai	✓ A
	Exploitation forestière	✓ Anc ✓ Av	✓ Ai	✓ A
<b>Habitation</b>	Logement	✓ Anc ✓ Av	✓ A ✓ Ai	
	Hébergement	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		

<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		
	Restauration	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		
	Commerce de gros	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ Anc ✓ Ai	✓ A ✓ Av	
	Cinéma	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		✓ A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		✓ A
	Salles d'art et de spectacles	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		
	Autres équipements recevant du public	✓ A ✓ Anc ✓ Av		

		✓ Ai		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	✓ A ✓ Ai ✓ Anc		
	Entrepôt	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		
	Bureau	✓ A ✓ Anc ✓ Ai		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ A ✓ Anc ✓ Av ✓ Ai		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.</li> <li>• Les habitations légères de loisirs.</li> <li>• Les dépôts de déchets de toute nature.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les stationnements de caravanes</li> </ul>

**B) Conditions d'autorisation**

❖ **Constructions**

Logements

La construction d'un logement à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'exploitation agricole.

Les extensions, dépendances ou annexes de bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition de respecter le règlement du PPRi de la Seine joint en annexe, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer de logement supplémentaire, qu'elles restent dans la

limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 70 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas érigées à plus de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale

#### Hébergement hôtelier et touristique

Sont autorisés à condition d'être aménagés dans des constructions déjà existante et à proximité immédiate du corps de ferme

#### ❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

1. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.
2. En Av, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité viticole.
3. En Ai, les constructions autorisées doivent respecter le règlement du PPRi joint en annexe.

## **Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

---

Caractéristiques urbaine, architecturale,  
environnementale et paysagère

---

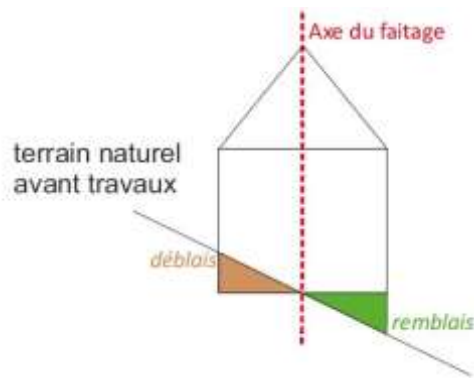
## **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article 3. Hauteur des constructions**

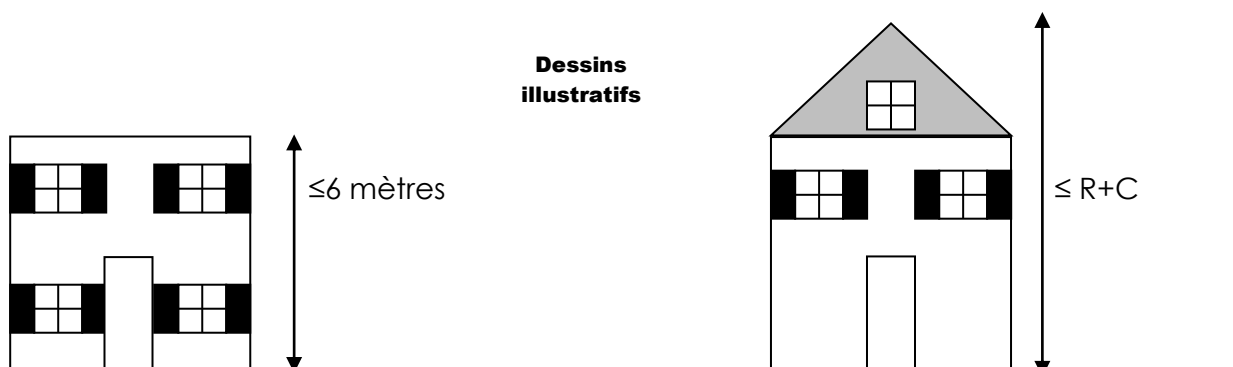
*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîtage (point le plus haut de la construction).*



Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...

### **Constructions à vocation habitation :**

1. La hauteur maximale des constructions principales ne peut dépasser rez de chaussée + combles (R+C) au faitage pour les toitures à 2 pans et 6 mètres au faitage pour les toitures à 1 pan ou plate



2. La hauteur des annexes\* est limitée à 5 m au faitage, 3.5 mètres au faitage en cas d'implantation de ladite annexe en limite séparative.
3. Les dépendances\* et extensions\* ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.

### **constructions à vocation agricoles :**

Non réglementé

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;



- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

#### **Article 4. Implantations des constructions**

##### **❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

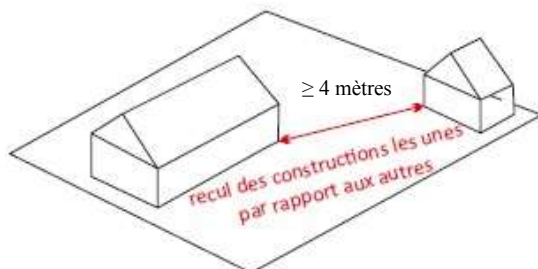
1. Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 15 m.
2. Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à 10 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée.
3. Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à 5 m par rapport aux berges des cours d'eau.

##### **❖ Par rapport aux limites séparatives**

4. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.
5. Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée pour :
  - les bâtiments de moins de 5 mètres de hauteur au faitage.
  - l'édification de bâtiments jointifs.
6. Cependant, par rapport aux limites séparatives localisées en zones urbaines et/ou à urbaniser, un recul au moins égal à 10 m est imposé pour toute construction.
7. Enfin, aucune construction n'est autorisée à moins de 2 mètres de l'emprise de l'aqueduc d'alimentation en eau potable de la ville de Troyes

##### **❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

8. Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.



#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

## **Chapitre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
2.
  - les volumes, l'aspect
  - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
3. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
4. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
5. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
  - les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>4</sup> en toiture ou en façade;
  - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
  - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
  - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
  - Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré au point le plus déterré de la construction.

---

<sup>4</sup> Voir annexe définition

## **Article 5. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

### **Pour les constructions à vocation habitations**

#### **❖ Forme :**

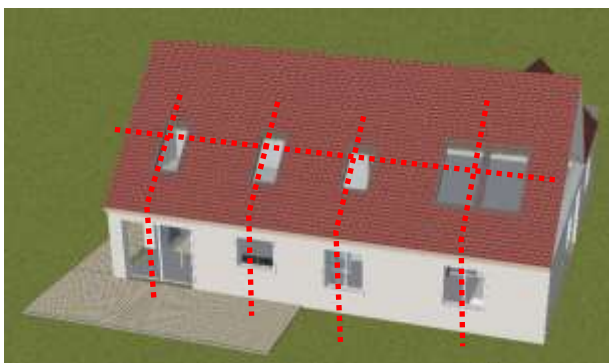
##### Toitures

1. Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°
2. Toutefois, les annexes\*, extensions\* ou dépendances\* inférieures à 50m<sup>2</sup> peuvent présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 10°.
3. De même, les toitures terrasses sont autorisées.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les vérandas et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

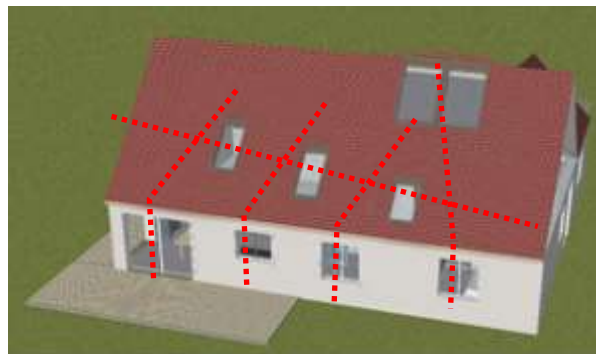
#### **❖ Matériaux et couleurs :**

##### Toitures et couvertures

1. Sauf pour les vérandas et abris de piscine, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair).
2. Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.



NON



OUI

### Bâtiments/parements extérieurs

5. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
6. Les tons des murs, de toutes menuiseries et boiseries, doivent s'intégrer dans l'environnement et contribuer à l'esthétique de la construction. De ce fait, le blanc pur est interdit
7. Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
8. L'emploi de la tôle bac-acier est interdit pour les constructions principales à vocation habitation.

### **Bâtiments agricoles**

#### ❖ **Forme :**

#### Toitures

1. Les toitures sont à deux pans minimum et leur pente ne doit pas excéder 30 degrés.

#### ❖ **Matériaux et couleurs :**

#### Toitures et couvertures

2. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun).
3. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

### Bâtiments/parements extérieurs

1. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes claires (nuance de gris, bruns ou de jaune). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
2. Les bardages bois devront être laissés « naturels »
3. Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

**Article 6. Caractéristiques des Clôtures :**  
**Pour les constructions à vocation habitations**

1. En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :
  - D'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0.8 m. de hauteur.
  - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues »
  - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
2. La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres, 1.4 mètre en cas de clôture pleine
3. Sauf sur les cinquante premiers cm de la clôture, l'utilisation de plaques béton est interdite.

**Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Article 7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de 50 % de la surface doit être non-imperméabilisée.
2. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
3. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
4. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
5. Toutefois, aucune plantation d'arbre n'est autorisée dans à moins de 2 mètres de l'emprise de l'aqueduc d'alimentation en eau potable de la ville de Troyes.

❖ **Éléments paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23**

Ces éléments à préserver sont identifiés sur les documents graphiques.

Les éléments végétaux identifiés (151-23) ne peuvent être supprimés qu'en cas de maladie, de vieillesse ou de risque pour les usagers.

Chaque élément supprimé doit être remplacé à proximité par un élément similaire (fruitier pour fruitier par exemple).

Les autres éléments identifiés (151-19) ne peuvent être supprimés. Ils doivent être maintenus en bon état. Pour la restauration ou l'entretien, le pétitionnaire veillera à utiliser des produits et matériaux les plus proches possible de l'origine.

## **Chapitre 6. Stationnement**

### **Article 8. Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.
3. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum une place par logement aménagé dans la propriété.

---

## Equipements et réseaux

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Rappel :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **Article 9. Accès**

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Article 10. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large.

### **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

#### **Article 11. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

#### **Article 12. Assainissement**

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.

### **Article 13. Eaux pluviales**

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle

### **Article 14. Autres réseaux**

2. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
3. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.



## **E. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**Article R151-24** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

---

## *Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité*

---

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Elle comprend des secteurs spécifiques, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

- **Secteur Ni** : relatif aux zones inondables ;
- **Secteur Nzh** : relatif à des espaces naturels à caractère humide.

### **Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

#### **A) Interdictions, autorisations et conditions d'autorisation**

##### **❖ Constructions**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions.</b>	<b>Autorisées</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✓ N, Ni, Nzh		
	Exploitation forestière	✓ Nj, Nzh	✓ N,	
<b>Habitation</b>	Logement	✓ N, Ni, Nzh,		
	Hébergement	✓ N, Ni, Nzh		
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	✓ N, Ni, Nzh		
	Restauration	✓ N, Ni, Nzh		
	Commerce de gros	✓ N, Ni, Nzh		

	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ N, Ni, Nzh		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ N, Ni, Nzh		
	Cinéma	✓ N, Ni, Nzh		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ N, Ni, Nzh		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Nzh, ✓ Ni ✓ N		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ N, Ni, Nzh		
	Salles d'art et de spectacles	✓ N, Ni, Nzh		
	Autres équipements recevant du public	✓ N, Nzh, Ni		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	✓ N, Ni, Nzh		
	Entrepôt	✓ N, Ni, Nzh		
	Bureau	✓ N, Ni, Nzh		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ N, Ni, Nzh		

### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Autorisés sous conditions

- Les stationnements de caravanes

## **B) Conditions d'autorisation**

**Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **❖ En Zone N de manière générale :**

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées 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
2. Le stationnement des caravanes de – de 3 mois à condition d'être sur le terrain du proprio

### **Secteur Ni :**

3. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles respectent les prescriptions du PPRi

### **Secteur Nzh :**

4. Aucune construction ou installation n'est autorisée à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur ...).

## **Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3. Mixité fonctionnelle est sociale**

1. Sans objet en raison de la nature de la zone

---

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

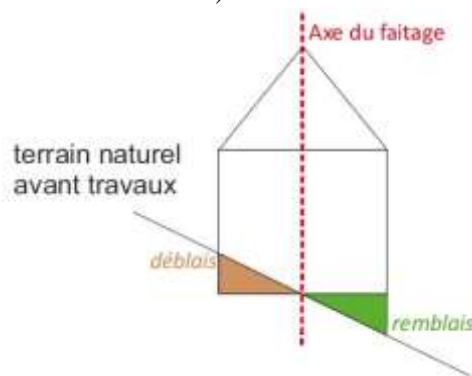
### **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

**Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### **Article 4. Hauteur des constructions**

*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîtage (point le plus haut de la construction).*



**Dessin  
illustratif**

1. Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...

#### **Secteur N, Ni et Nzh :**

2. Sans objet du fait de la nature des zones concernées

#### **Article 5. Implantations des constructions**

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

### ❖ **Par rapport aux limites séparatives**

2. L'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf à proximité des zones urbaines et/ou urbaniser où un recul minimum égal à la hauteur (H) du bâtiment est à respecter ( $R=H$ ) avec un minimum de 10 m

## **Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article 6. Dispositions d'ordre général**

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes, l'aspect
  - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
  - les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>5</sup> en toiture ou en façade.
  - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
  - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
  - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

---

<sup>5</sup> Voir annexe définition

## **Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

### **❖ Forme :**

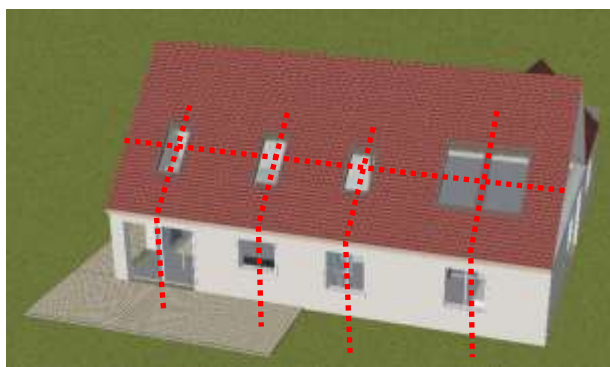
#### Toitures

1. Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°
2. Toutefois, les annexes\*, extensions\* ou dépendances\* inférieures à 50m<sup>2</sup> peuvent présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 10°.
3. De même, les toitures terrasses sont autorisées.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les vérandas et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

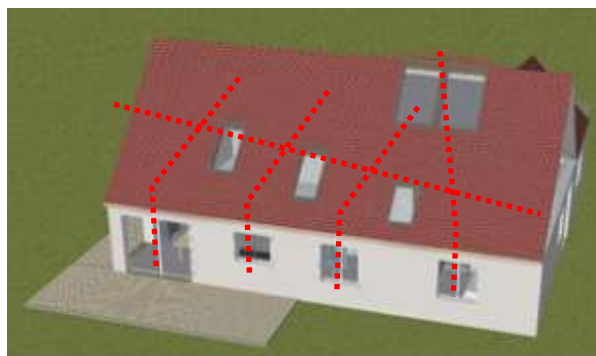
### **❖ Matériaux et couleurs :**

#### Toitures et couvertures

1. Sauf pour les vérandas et abris de piscine, les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun).
2. Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.



OUI



NON

### Bâtiments/parements extérieurs

1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
2. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone. De ce fait, le blanc pur est interdit
3. Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
4. L'emploi de la tôle bac-acier est interdit pour les constructions principales à vocation habitation.

### **Article 8. Caractéristiques des Clôtures**

#### **Pour les constructions à vocation habitations**

1. Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager.
2. La clôture sera constituée au choix :
  - d'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0.8 m. de hauteur.
  - d'un soubassement maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
3. La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres
4. L'utilisation de plaques béton est interdite.
5. Les clôtures pleines sont interdites.



## **Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...
2. L'accompagnement doit correspondre à un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir liste en annexe) susceptible de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement proche.
3. Les haies d'une seule espèce persistante en accompagnement des bâtiments d'activités sont proscrites.
4. Toutefois, aucune plantation d'arbre n'est autorisée à moins de 2 mètres de l'emprise de l'aqueduc d'alimentation en eau potable de la ville de Troyes.

#### **❖ Éléments paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23**

Ces éléments à préserver sont identifiés sur les documents graphiques.

Les éléments végétaux identifiés (151-23) ne peuvent être supprimés qu'en cas de maladie, de vieillesse ou de risque pour les usagers.

Chaque élément supprimé doit être remplacé à proximité par un élément similaire (fruitier pour fruitier par exemple).

Les autres éléments identifiés (151-19) ne peuvent être supprimés. Ils doivent être maintenus en bon état. Pour la restauration ou l'entretien, le pétitionnaire veillera à utiliser des produits et matériaux les plus proches possible de l'origine.

## **Chapitre 6. Stationnement**

### **Article 10. Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

---

## *Equipements et réseaux*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **Article 11. Accès**

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Article 12. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large.

### **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

#### **Article 13. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

### **Article 14. Assainissement**

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.

### **Article 15. Eaux pluviales**

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle.

### **Article 16. Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

## **ANNEXES**

---

## **A. DEFINITION/LEXIQUE**

---

***Les règles édictées dans le présent PLU ne libèrent pas les demandeurs d'autorisation d'urbanisme des autres contraintes et dispositions légales en vigueur.***

### **Accès**

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur une voie de desserte (portail, porche, portillon) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage mais pas d'une simple tolérance.

### **Acrotère**

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures terrasse.

### **Affouillement et exhaussement**

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

### **Aires de stationnement**

En application de l'article 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule. En cas d'implantation à l'alignement, ou à moins de 5,00 m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15 m<sup>2</sup> pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

#### **- Cas de la division en plusieurs logements d'une propriété :**

La transformation d'une maison d'habitation en plusieurs logements entraînant seulement un réaménagement intérieur sans changement de destination, ni création de surface supplémentaire, ni modification de façade, n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme.

Néanmoins, en vertu de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, *les travaux dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'utilisation des sols*. Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles relatives au stationnement des véhicules, fixées par le plan local d'urbanisme, et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu de limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser.

Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme tombe sous le coup des dispositions des articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente, qui peut notamment avoir connaissance des travaux de transformation par l'augmentation du nombre de foyers fiscaux, doit faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délai au procureur de la République. La commune peut alors demander la réparation du préjudice subi devant les juridictions judiciaires.

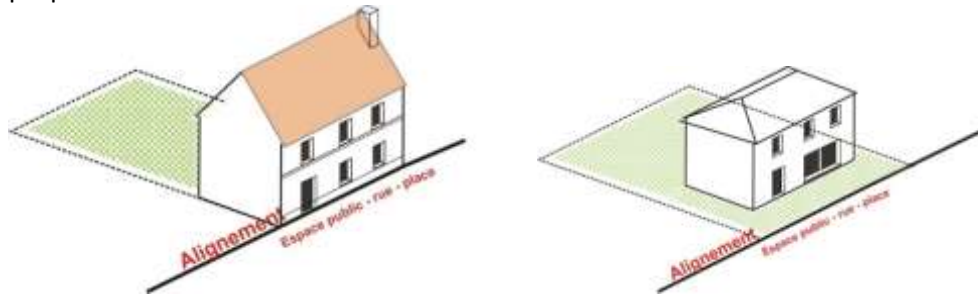
**- Cas de changement de destination d'un bâtiment :** les obligations de l'article 12 du PLU s'appliquent au nouveau permis de construire.

### **Alignement**

L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et emprises du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit

être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation ou création de clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.



### **Annexe (ou construction annexe)**

Construction qui n'a pas vocation à usage habitation, **non solidaire de la construction principale** à destination d'habitation, et de surface supérieure à un abri de jardin.

Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines...

***Par définition une construction annexe ne peut être implantée sur un terrain sans que celui-ci ne comprenne déjà une construction principale à usage d'habitation.***

Ne sont pas assujetties à cette règle les constructions destinées exclusivement à servir de garage pour des véhicules de particuliers.

### **Baie**

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance

### **Balcon**

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

### **Bardage**

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

### **Bâtiment**

Tout ouvrage durable construit **au-dessus du niveau du sol**, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L. 123-1-5-III-2 les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

## **Changement de destination**

Il y a changement de destination de locaux chaque fois qu'il y a transformation de l'occupation ou de la destination du sol, **avec ou sans travaux**.

## **Châssis**

Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

## **Clôture**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et la limite de l'unité foncière avec celles des parcelles qui lui sont contiguës d'autre part. Sa fonction est d'empêcher ou de limiter le libre passage.

## **Combles**

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

## **Construction à usage d'habitation ou « construction principale »**

Construction destinée à servir de local d'habitation aux propriétaires ou aux locataires du terrain et qui cumule plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à elle-seule.

Les autres constructions sont dénommées « annexes » ou « abris de jardin », y compris les terrasses, piscines, etc.

## **Constructions à usage de commerce**

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

## **Constructions à usage d'artisanat**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

## **Constructions à usage industriel**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

## **Constructions à usage de bureaux**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

## **Plusieurs constructions :**

On parle de plusieurs constructions sur une même unité foncière quand chacune d'elles dispose d'une entrée distincte, ce qui n'est pas le cas d'un immeuble.

## **Contiguïté**

On parle de la contiguïté de deux propriétés lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contiguës ou mitoyennes lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.



Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions à usage d'habitation réunies par un simple élément architectural ou un passage, même couvert.

### **Défrichement**

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

### **Démolition**

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

### **Dépendance ou Appentis**

Une dépendance constitue une annexe d'un bâtiment principal auquel elle est accolée

### **Dérogation**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Division : définie par l'article L. 442-1 du CU**

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

### **Domaine public**

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

### **Droit de préemption urbain**

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU ou à l'EPCI d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du PLU à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune ou l'EPCI a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

### **Egout de toit**

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

### **Emplacement réservé**

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt collectif ou des espaces verts. Leur objectif est d'éviter que les terrains concernés soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

### **Emprise publique**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une

voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

### **Emprise au sol**

Elle est définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret 2014-253 du 27 février 2014 - art.4 et précisée par le PLU communal (article 9 du règlement)

Au sens de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une **construction** tous débords et surplombs inclus. Dès lors, l'emprise au sol concerne l'ensemble des ouvrages, même ceux qui restent ouverts sur l'extérieur, comme les appentis ou les auvents.

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.

La notion d'emprise au sol, telle que prise en compte dans le présent PLU, intéresse **l'ensemble des ouvrages édifiés au-dessus du niveau du sol** (bâtiment d'habitation, annexes fermées ou non, charreterie) **ainsi que ceux édifiés au niveau du sol dès qu'ils ont une structure imperméable.**

Ainsi une terrasse de plein pied ou non, couverte ou non, comportant ou non des fondations, ou une voie d'accès **constitue de l'emprise au sol si elle est imperméable.**

Les piscines couvertes ou non génèrent de l'emprise au sol.

Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol si elle est recouverte d'une couche de terre végétale.

### **Ensoleillement**

La privation d'ensoleillement ou de vue peut être considérée par les tribunaux comme un « trouble anormal de voisinage ». Il appartient aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme de prendre en considération tous les impacts légaux de leur projet et pas seulement ceux mentionnés dans le PLU.

### **Equipements**

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement on distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction, les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment : chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme.

### **Espace boisé classé**

En application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

### **Espace libre**

L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement voie

d'accès en matériaux permettant l'infiltration directe de l'eau dans le sol).

### **Espace public**

L'espace public est une propriété publique ou privée ouverte au public et aménagée à cet effet. Il comprend les voies publiques ou privées ouvertes au public et les emprises publiques.

### **Extension**

Construction qui a la même destination que le bâtiment auquel elle est accolée.

### **Façade**

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

### **Fond de parcelle**

Le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant l'accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire ou trapézoïdale et des terrains d'angle, pour lesquels il n'y a pas de notion de fond de parcelle.

### **Front bâti**

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

### **Hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut et le point bas de référence.

Le faitage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction.

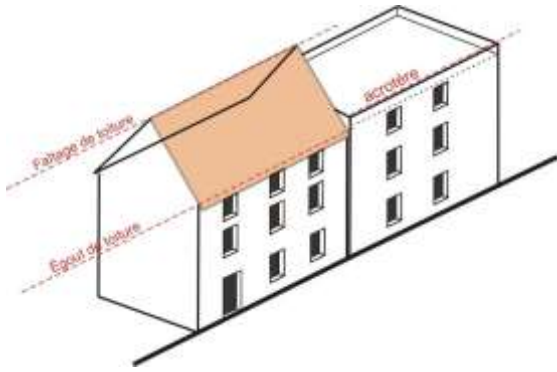
Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction:

- balustrades et garde-corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses.

**Hauteur au faitage** : La hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux

**Hauteur à l'égout** : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

**L'acrotère** : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc.)

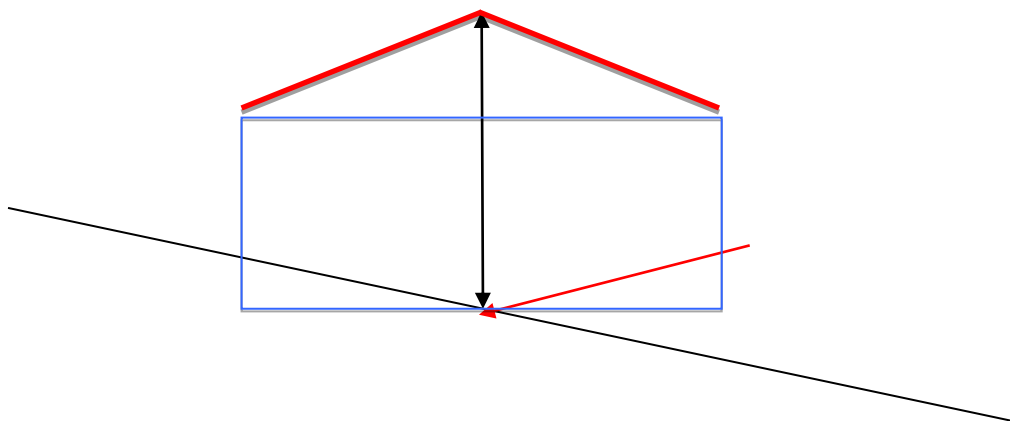
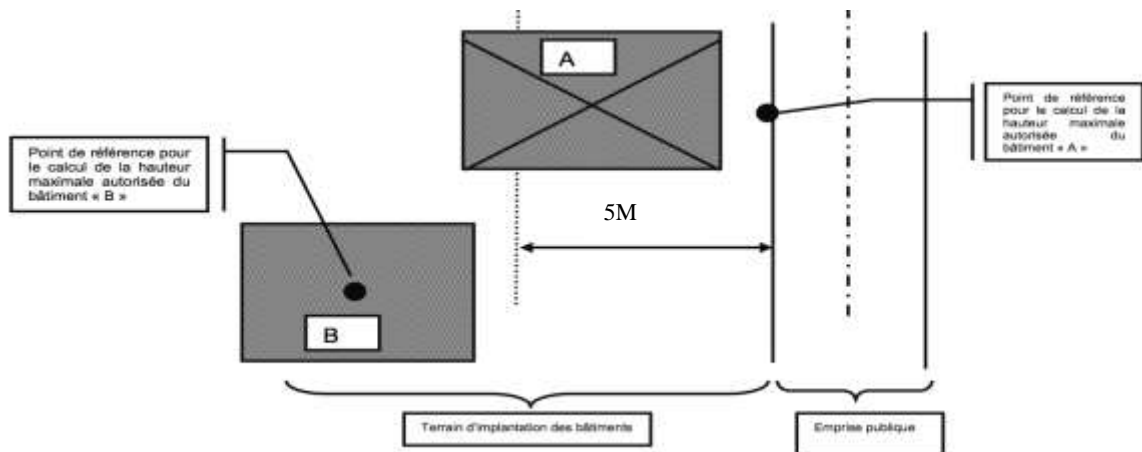


## Point de référence

Pour déterminer le point de référence, il faut tenir compte de la configuration des lieux : le terrain comme la rue peuvent être en pente, mais ces pentes peuvent ne pas être identiques. Par exemple le terrain peut descendre vers une rue de pente nulle. Il faut donc prévoir des méthodes de mesure s'appliquant à tous les cas.

- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à **5 m** par rapport à la limite de l'emprise publique, la hauteur est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique situé face au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de **5m** par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur est mesurée à partir d'un point de référence situé à la verticale du point le plus haut de la construction, au niveau du sol naturel **avant** travaux.

Dans le cas d'une extension sur une construction existante, le point de référence à prendre en compte pour la mesure de la hauteur maximale de l'extension est celui de la construction d'origine. En d'autres termes, si la construction d'origine a déjà une hauteur correspondant au maximum autorisé, alors le faitage de l'extension ne pourra pas dépasser celui de la construction d'origine.



### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

### **Implantation**

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

### **Installations techniques d'intérêt public**

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au PLU de la même manière que les bâtiments.

### **Intérêt collectif**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dit : « *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et **installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*** »

Sont considérées dans le présent PLU comme faisant partie des installations et équipements d'intérêt collectif : les constructions et installations à vocation sportive, culturelle ou médicale qui sont ouvertes à tous les habitants.

### **Jour et vue**

**Le jour est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière, pas la vue.**

La **vue** est une fenêtre qui s'ouvre laissant passer à la fois la lumière et l'air. Les vues permettent de porter le regard sur la propriété d'autrui.

Dans un mur mitoyen, nul ne peut percer de fenêtre ou d'ouverture sans le consentement de son voisin.

Dans un mur non mitoyen, mais joignant directement le bien d'autrui, seuls des jours peuvent être pratiqués.

Au rez-de-chaussée, la base du jour doit être placée au minimum à 2,60 m du sol.

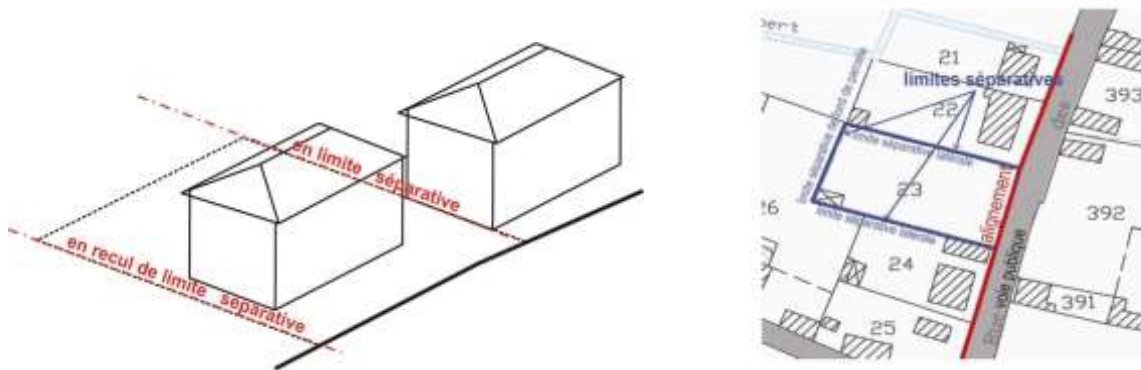
Aux étages, cette hauteur est réduite à 1,90 m.

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), la jurisprudence considère que les briques en pavés de verre ne constituent **ni une vue, ni un jour de souffrance**. Leur présence ne sont donc soumises à aucune dispositions particulières, mais ne peuvent pas non plus faire l'objet d'une acquisition de servitude de vue.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du PLU, par rapport aux limites séparatives.



**Logement collectif :** il est constitué d'immeubles ou d'habitat groupé. Le logement individuel est constitué par les formes pavillonnaires

### **Lotissement**

Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1). Un lotissement fait l'objet d'un permis d'aménager.

### **Lucarne**

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

### **Marge de reculement**

Elles ne concernent que les limites séparatives.

Le PLU définit selon les zones et les destinations des marges de reculement supérieures à celles du code de l'urbanisme.

### **Modénature**

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillie sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc.).

### **Nuisances**

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger : bruits, odeurs, poussières...

### **Piscine**

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. Une piscine ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement. Une piscine constitue de l'emprise au sol. L'implantation d'une piscine n'est pas tenue de respecter les règles de l'article 8.

### **Portail**

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule (en particulier d'un véhicule de secours) pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité aux piétons ou aux deux-roues.

### **Rampant**

Partie de toiture ou d'un ensemble disposée en pente.

### **Recul**

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'un espace public.

### **Réseaux**

Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

### **Servitude**

La servitude est un service que rend un fonds dit servant à un fonds dit dominant. Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Ce droit de passage comporte le passage sur le sol mais aussi, sur le sous-sol (canalisation).

En matière de servitude le PLU ne s'intéresse qu'aux accès des unités foncières. Le passage des canalisations ne concerne que les propriétaires des lots concernés.

### **Surface imperméable**

Le calcul de la surface imperméable prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et produisent donc des effets de ruissellements : surfaces construites, terrasses, aires de stationnement, voies d'accès, etc. en matériaux constituant une imperméabilisation locale du sol.

Le PLU limite dans l'article 4 pour chaque unité foncière le pourcentage de surface imperméable.

Les surfaces imperméables équipées d'un dispositif de récupération des eaux (noue, puisard...) situé à leur proximité immédiate n'entrent pas dans le calcul des zones imperméabilisées.

### **Terrain naturel**

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

### **Terrasse**

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Une terrasse, dont la hauteur est supérieure à 0.20 m par rapport au sol naturel ou si elle est couverte ou lorsqu'elle comporte des fondations constitue de l'emprise au sol. Toute terrasse imperméable entre dans le champ d'application du coefficient d'imperméabilisation.

### **Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement ou du PLU.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui

séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

### **Voie ou voirie publique ou privée**

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes et des véhicules. La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

**Les voies sont publiques ou privées :** pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique des véhicules sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie.

**La voie de desserte :** la voie de desserte est celle donnant accès directement au terrain sur lequel la construction est projetée. Pour qu'une voie puisse être une voie de desserte elle doit donc arriver aux abords immédiats du projet et être utilisable par les véhicules dans des conditions normales de sécurité.

Une voie privée, interne au terrain d'assiette, et desservant plusieurs propriétés ou lots est considérée par le PLU comme une voie de desserte.

La voie de desserte sert de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du PLU).

**La voie publique :** au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

**Une voie privée** se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Une voie privée est ou non affectée à l'usage public.



## **B. MATERIAUX BIOSOURCES**

---

Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

**C. LISTE DES VEGETAUX PRECONISES (PNR DE  
LA FORET D'ORIENT)**

---

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire



## Essences végétales recommandées pour une haie champêtre haute :

Hauteur entre 5 et 15 mètres

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.



*Acer pseudoplatanus*  
(Erable sycomore) NC

*Acer platanoides*  
(Erable plane) TT

*Acer campestre*  
(Erable champêtre)

*Alnus glutinosa*  
(Aulne glutineux) NC



*Betula pendula*  
(Bouleau verruqueux) TT

*Carpinus betulus*  
(Charme) TT

*Cydonia oblonga*  
(Cognassier) NC

*Fagus sylvatica*  
(Hêtre commun) TT



*Fraxinus excelsior*  
(Frêne commun) TT

*Fraxinus angustifolia*  
(Frêne oxyphyllé) TT

*Ilex aquifolium*  
(Houx) NC

*Juglans regia*  
(Noyer) TT

*Ligustrum vulgare*  
(Troène) TT



*Malus sylvestris*  
(Pommier commun) TT

*Mespilus germanica*  
(Néflier) NC

*Populus nigra*  
(Peuplier noir) TT

*Populus tremula*  
(Peuplier tremble) TT

*Populus canescens*  
(Peuplier grisard) TT



*Prunus avium*  
(Merisier) TT

*Prunus padus*  
(Cerisier à grappes) C

*Prunus mahaleb*  
(Cerisier de Sainte) C

*Pyrus communis*  
(Poirier commun) NC

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture





*Quercus petraea*  
(Chêne sessile) NC

*Quercus robur*  
(Chêne pédonculé) TT

*Rhamnus cathartica*  
(Nerprun purgatif) C

*Salix alba*  
(Saule blanc) TT



*Salix atrocinerea*  
(Saule roux) TT

*Salix caprea*  
(Saule marsault) TT

*Salix cinerea*  
(Saule cendré) TT

*Salix fragilis*  
(Saule cassant) TT



*Salix triandra*  
(Saule à 3 étamines) TT

*Sorbus aria*  
(Alisier blanc) C

*Sorbus aucuparia* TT  
(Sorbier des oiseleurs)

*Sorbus domestica* TT  
(Sorbier domestique)

*Sorbus torminalis* TT  
(Alisier torminal)



*Tilia cordata* TT  
(Tilleul à petites feuilles)

*Tilia platyphyllos* TT  
(Tilleul à grandes feuilles)

*Taxus baccata*  
(If) C

*Ulmus minor*  
(Orme champêtre) C

*Ulmus glabra*  
(Orme des montagnes) TT

## Essences locales recommandées pour une haie champêtre basse :

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (si possible plus de 3m) ;
- 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 d'une haie mixte sont multiples :

- elle permet un meilleur garnissage de la haie ;
- elle procure une diversité écologique plus importante ;
- elle présente une meilleure résistance aux agressions et maladies...



*Buxus sempervirens*  
(Buis commun) TT

*Berberis vulgaris*  
(Epine vinette) TT

*Carpinus betulus*  
(Charme) TT

*Cornus mas*  
(Cornouiller mâle) TT



*Cornus sanguinea*  
(Cornouiller sanguin) TT

*Corylus avellana*  
(Noisetier) TT

*Crataegus laevigata*  
(Aubépine à un style) TT

*Crataegus monogyna*  
(Aubépine épineuse) TT



*Euonymus europaeus*  
(Fusain d'Europe) TT

*Fagus sylvatica*  
(Hêtre) NC

*Frangula alnus*  
(Bourdaine) TT

*Ilex aquifolium*  
(Houx) NC



*Juniperus communis*  
(Genévrier commun) TT

*Laburnum anagyroides*  
(Cytise) C

*Ligustrum vulgare*  
(Troène commun) TT

*Lonicera xylosteum*  
(Camérisier à balais) TT

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture





*Prunus spinosa*  
(Prunellier) TT

*Ribes nigrum*  
(Cassis) TT

*Ribes rubrum*  
(Groseillier rouge) TT

*Ribes uva-crispa*  
(Groseillier à maquereau) TT



*Rosa arvensis*  
(Rosier des champs) TT

*Rosa canina*  
(Eglantier) NC

*Rosa rubiginosa*  
(Eglantier rouge) TT

*Rosa sempervirens*  
(Rosier toujours vert) TT

*Rubus idaeus*  
(Framboisier) TT



*Ruscus aculeatus*  
(Fragon petit houx) TT

*Sambucus nigra*  
(Sureau noir) TT

*Sambucus racemosa*  
(Sureau rouge) TT

*Sarthamnus scoparius*  
(Genêt à balais) TT



*Viburnum lantana*  
(Viorne lantane) TT

*Viburnum opulus*  
(Viorne obier) TT

## Lianes locales accompagnant certaines haies champêtres



*Bryonia cretica*  
(Bryone) TT

*Lonicera periclymenum*  
(Chèvrefeuille des bois)

*Clematis vitalba*  
(Clématite des haies) TT

*Solanum dulcamara*  
(Douce amère) TT



*Lathyrus sylvestris*  
(Gesse sauvage)

*Humulus lupulus*  
(Houblon) TT

*Hedera helix*  
(Lierre) TT



*Rubus fruticosus*  
(Ronce des bois) TT

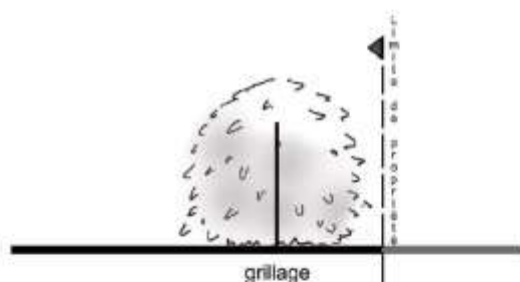
*Tamus communis*  
(Tamier commun) C

Au milieu de ces essences locales, des arbustes ornementaux peuvent y être insérer. Afin de conserver le caractère champêtre de la haie, il est préférable de planter pour les  $\frac{3}{4}$  d'essences locales.

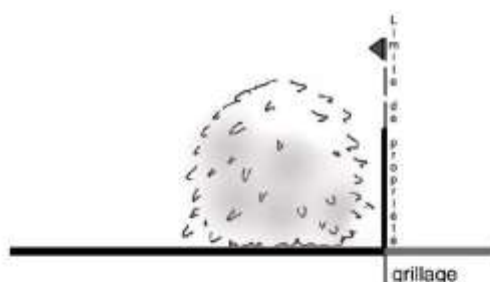
## Conseils de plantations

Les plants devront être espacés de :

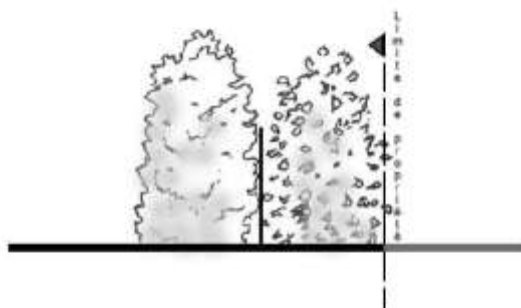
- 50 cm pour obtenir une haie très dense (privilegié pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (privilegié pour une haie taillée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (privilegié pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (privilegié pour une haie vive en double rang).



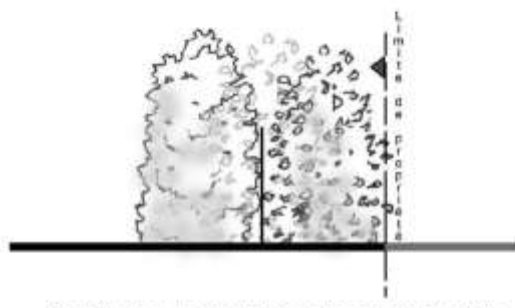
Le grillage disparaît dans la haie.



Retirer le grillage quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.



Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.



Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

Lors de la plantation d'une haie, tous bâchages plastiques du sol sont 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 d'écorces ou d'herbes tondues conservant également l'humidité.

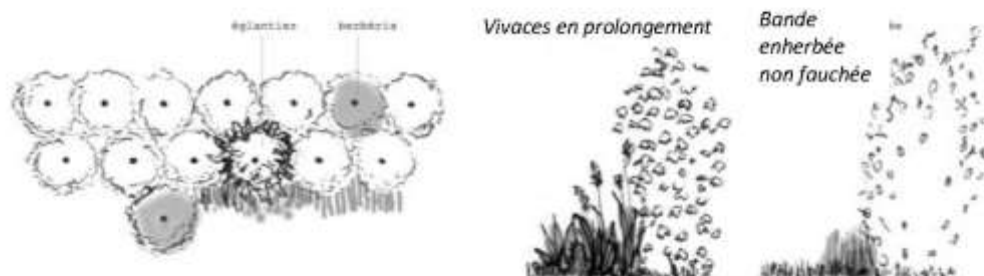
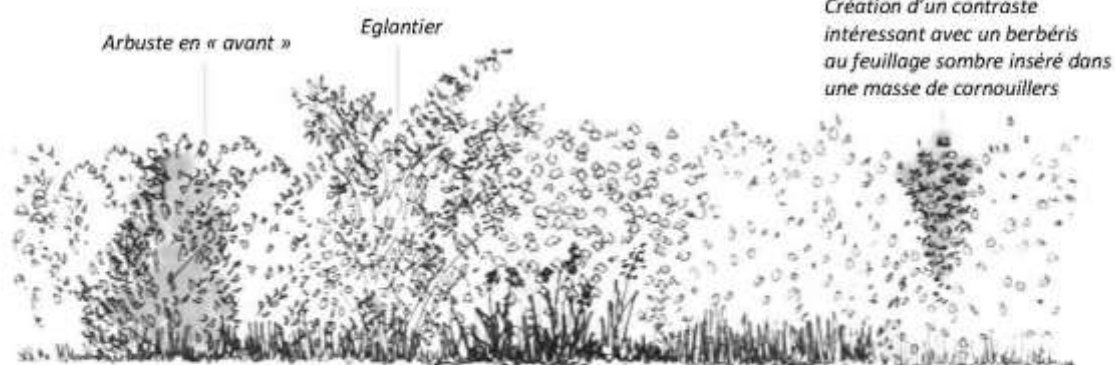


## Conseils d'aménagement et d'entretien

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.

A l'intérieur de la propriété, un arbuste peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie. Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la tonte de la pelouse, une bande de 50cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.



Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

## Plantes vivaces mellifères :

La plantation de ces espèces adaptées à notre territoire permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres pollinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction.



*Achillea millefolium*  
(Achillée millefeuille)

*Aquilegia vulgaris*  
(Ancolie vulgaire)

*Centaurea nigra*  
(Centaurée noire)

*Centranthus ruber*  
(Valériane rouge)

*Digitalis purpurea*  
(Digitale pourpre)



*Echium vulgare*  
(Vipérine)

*Knautia arvensis*  
(Knautie des champs)

*Leucanthemum*  
(Reine marguerite)

*Lotus corniculatus*  
(Lotier corniculé)



*Salvia verticillata*  
(Sauge verticillée)

*Silene dioica*  
(Compagnon rouge)



## Espèces invasives répertoriées sur le territoire du parc :

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.

### Arbres et arbustes :



*Acer negundo*  
(Erable negundo)

*Ailanthus altissima*  
(Ailante)

*Buddleia davidii*  
(Arbre à papillons)

*Robinia pseudoacacia*  
(Robinier faux acacia)

### Plantes vivaces :



*Aster lanceolatus*  
(Aster à feuilles lancéolées)

*Heracleum montegazzianum*  
(Berce du Caucase)

*Impatiens glandulifera*  
(Balsamine géante)

*Impatiens parviflora*  
(Balsamine à petites fleurs)

*Aster novi-belgii*  
(Aster des jardins)



*Reynoutria japonica*  
(Renouée du Japon)

*Reynoutria sachalinensis*  
(Renouée de Sakhaline)

*Rudbeckia laciniata*  
(Rudbeckie laciniée)

*Senecio inaequidens*  
(Séneçon du Cap)

*Solidago gigantea*  
(Solidage glabre)

### Plantes annuelles :



*Ambrosia artemisiifolia*  
(Ambroisie à feuilles d'Armoise)

*Bidens frondosa*  
(Bident à fruits noirs)

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture