

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUGE

CARACTERE DE LA ZONE 1AUGE

La zone 1AUGE, correspondant à la ferme du Moulinet, est principalement destinée aux activités de sports non motorisés, loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable (par remontée de nappe phréatique, source, eaux de ruissellement, etc.) telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
 - Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), sont interdites les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et les sous-sols.
 - Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc., telle qu'elle est repérée sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.
-

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de respecter le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger tels qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont admis à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- Les constructions liées aux activités de sport non motorisés, aux loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent des performances énergétiques et environnementales conformément à l'orientation d'aménagement.
- La création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
 - Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
-

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

ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement du Grand Troyes.

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. (Voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires)
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention spéciale de déversement entre le Grand Troyes., le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Des dispositifs permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement doivent être réalisées sous forme de noues végétalisées.
 - Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la par-
-

celle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 5 – SUPERCIFIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.
 - Pour les constructions existantes, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
-

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit à au moins 3,00 mètres des limite(s) séparative(s).

Pour les constructions existantes, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une part, de ne pas réduire cette distance et d'autre part, que la hauteur de l'extension n'excède pas la hauteur à l'égout du toit existant.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.
- En dehors du P.P.R.I, l'emprise au sol des constructions, hors balcons et autres encorbellements, et hors escaliers extérieurs, ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 8,00 mètres.
 - Pour les constructions existantes :
 - . les travaux d'aménagement ou d'extension sont limités à la hauteur de l'existant.
-

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Toute architecture ou élément architectural typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) est interdite.

Les constructions doivent présenter des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, et l'exploitation des filières locale d'énergie renouvelable.

Les matériaux naturels issus des filières locales seront à privilégier.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, les toitures de faible pente et les toitures courbes des constructions principales et de leurs annexes accolées, sont autorisées dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction intégrant des dispositifs utilisant les énergies renouvelables.
- Les tons des toitures devront s'harmoniser avec l'environnement.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- En cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent être constituées de grillage de ton foncé, doublé ou non de haie, d'une hauteur de 2,00
-

mètres maximum. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

- Sur les limites séparatives :
- . Les clôtures doivent être constituées de grillage, doublés ou non de haies, et avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas :
 - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.
 - . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
 - . D'autres dispositions pourront être autorisées pour des motifs liés aux activités pratiquées (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:
 - . Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement)

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Les aménagements paysagés doivent respecter les principes figurant dans les orientations d'aménagement.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre à développement moyen pour 5 places ou être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives composées d'essences champêtres locales.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Aucun CO.S n'est fixé dans la présente zone.
-