

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

CARACTERE DE LA ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des commerces et services de proximité compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est soumise à l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy (voir servitude AS1 sur le plan n°2a « Servitudes d'Utilité Publique » et dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.).

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 suivantes :

- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement,... telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont les caractéristiques techniques ne prennent pas en compte les risques d'inondation. Les sous-sols sont interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les constructions et opérations d'aménagement qui ne respectent pas le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.
- Dans les périmètres définis par l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy (voir servitude AS1 sur le plan n°2a « Servitudes d'Utilité Publique » et dans le document n°4 « Liste des Servitudes

d'Utilité Publique » du P.L.U.), toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions dudit arrêté (ledit arrêté est annexé dans le document n°4 du P.L.U.).

- Les élevages d'animaux.
- Les constructions à usage agricole
- Les dancings et boites de nuit.
- Les cellules commerciales dont la surface de vente est supérieure à 100 m².
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes).
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition ...).
- Les étangs.
- Les éoliennes.

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

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont autorisées, à condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'au moins 2 hectares.
- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées, à condition qu'elles comportent un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.
- La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux containers nécessaires au

tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'encrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité économique implantée sur le même terrain et que leur surface hors œuvre brute soit inférieure à 200,00 mètres carrés.
- Les activités commerciales répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des équipements et aménagements prévus dans les orientations d'aménagement (exemple : équipements anti-bruit) sont également autorisés.
- Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade nord ni sur la pénétrante nord.
- 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.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.
- En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère structurant, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 12,00 mètres.
- En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère secondaire ou tertiaire, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).
- Lorsqu'une voie nouvelle n'a pas pour effet et n'offre aucune possibilité dans un avenir proche ou lointain de desservir plus de quatre lots ou constructions, ou lorsqu'une voie nouvelle est à sens unique, son emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles doivent permettre aux services de secours un accès suffisant à toute construction.
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- La continuité des cheminements piétons doit toujours être assurée.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou occupation du sol située dans un périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy doit respecter les dispositions dudit arrêté (cet arrêté est annexé dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.)

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou 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 potables est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté de l'Agglomération Troyenne (C.A.T.).

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.
- 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 la C.A.T., 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 ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 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 parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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.

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.

EXCEPTIONS

- L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE 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 à au moins 3,00 mètres de celui-ci.
 - . à au moins 50,00 mètres du bord de chaussée de la rocade nord.
 - . à au moins 50,00 mètres de l'axe de la pénétrante nord.
 - . à au moins 30,00 mètres des limites du domaine ferroviaire.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :
 - . à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à celui-ci.
 - . en limite du domaine ferroviaire ou en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations techniques pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

- Ces règles s'appliquent également :
 - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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).
- Lorsque les constructions sont implantées en limite(s) séparative(s), leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut doit être inférieure à 5,50 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). En cas de constructions mitoyennes, cette disposition ne s'applique pas.
- Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport à celle(s)-ci.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres des limites séparatives.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- Les constructions non contigües doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres.
- Cette distance peut être réduite à 3,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, ou si au moins une des deux constructions non contigües est une construction annexe (garage, abri de jardin,...) dont la hauteur n'excède pas 3,00 mètres.
- La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 15,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 10,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (soit Rez-de-chaussée plus un étage plus combles aménageables, soit Rez-de-chaussée plus deux étages sans combles aménageables).
- La hauteur des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 6,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 3,50 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.
- La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 18,00 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, y compris les créations architecturales contemporaines, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible 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...), ou portant atteinte par son aspect à son environnement, est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme et volumétrie :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être proche de celles des constructions environnantes. Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente, végétalisées ou non, peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles contribuent à son esthétique.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction principale ou lui être accolées ; dans ce cas, la toiture peut être en terrasse ou à un seul pan dont la pente peut être différente de celle des toitures existantes.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au terrain naturel.

◆ Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent contribuer à l'esthétique de la construction et s'insérer dans l'environnement du quartier.

- Toitures :

- . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.
- Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes et/ou s'harmoniser avec les façades principales.

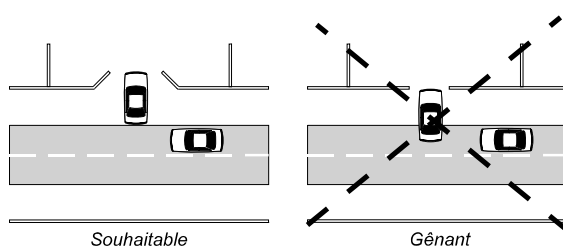
D'autres dispositions pourront être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de dispositifs rigides à claire-voie reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
 - soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cités ci-dessus.
- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- . La hauteur des clôtures peut être imposée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- Sur les limites séparatives :

- . Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

- Dans tous les cas :

- . Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.
- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.
 - . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
 - . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles de clôtures ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- ◆ Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations techniques 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 elles 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 du règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 15 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espace vert.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les aménagements paysagers / espaces verts communs doivent respecter les principes figurant dans les orientations d'aménagement.

- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un emplacement doit être prévu pour le stockage des divers containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.