DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine à usage principal d'habitat. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

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 telles que définies dans l'annexe Bruit.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

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 correspondant aux zones humides et aux zones soumises au risque inondation par remontée de nappe phréatique, source ou eaux de ruissellement telles que délimitées sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits ainsi que toute nouvelle construction principale.
- Aux abords des voies bruyantes, telles que définies dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les surfaces commerciales de plus de 200 mètres carrés de surface de vente.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les dépôts de collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités en dehors de la bande de constructibilité de 50 mètres par rapport à la voirie, à l'exception des aménagements, changements de destination et extensions des constructions existantes ainsi que des annexes.

- Les hôtels.

- Les constructions à usage agricole.

- Les élevages d'animaux.

- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.

- Les parcs d'attractions.

- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

- Les étangs.

- La destruction des éléments du paysage identifiés sur le règlement graphique.

- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace.

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.

- <u>Ces interdictions ne s'appliquent pas</u> :

  . aux extensions des activités existantes.

  . aux aménagements ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

  . aux constructions annexes aux constructions existantes.

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 :

- En zone humide, les nouvelles constructions sont limitées à 2 constructions supplémentaires par unité foncière et le total ne pourra dépasser 50 m².

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets 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 bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit inférieure à 200,00 mètres carrés.

- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales, ou historiques desdites constructions.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'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 et ne pas excéder 40 mètres.

- Lorsqu'il s'agit d'une parcelle en drapeau, la bande d'accès doit avoir au minimum une largeur de 4 mètres.

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

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade ouest.

- 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.

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

- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.

- En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère structurant, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres.

- En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère secondaire, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,00 mètres. (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).

- 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.

- 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

- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

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

- De surcroit, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

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

ASSAINISSEMENT

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

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.

- Au cas où un réseau public serait réalisé ultérieurement, le système d'assainissement individuel ne doit pas présenter d'impossibilité technique à pouvoir être raccordé à celui-ci.

- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés et dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

- De surcroit, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

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

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. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

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 technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de réseaux de communication électronique ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- En outre, le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées au plan les constructions doivent être implantées à au moins :

  . 5,00 mètres de l'alignement des voies.

  . 15,00 mètres de la limite de la rocade ouest.

- Les constructions annexes, telles que garages, remises, d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres à l'égout et d'une surface inférieure à 40 mètres carrés peuvent être implantées à l'alignement des voies.

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

- Les piscines doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.

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

- 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.

- Ces règles s'appliquent également :

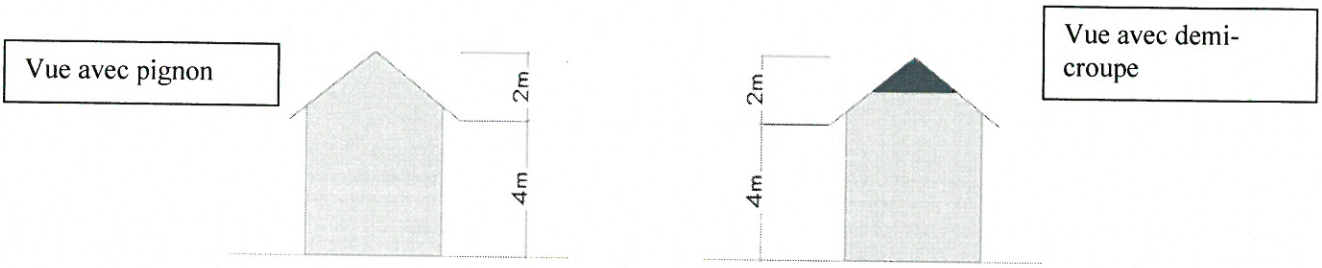
  . le long des voies privées ouvertes à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- Toutefois, les constructions, dont la hauteur 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 n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
  Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe. Cependant, cette règle ne s'impose pas en cas de constructions mitoyennes à condition que la construction nouvelle n'ait pas une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

  Exemple :



  Cependant les constructions ne pourront être implantées de limite à limite opposée.

- De plus, le côté de constructions implantées en limite séparative ne devra pas avoir une longueur supérieure à 15,00 mètres.

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau.

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

- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres des limites séparatives.

- 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

- La distance séparant deux constructions non contigües ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

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

- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

  . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.

  . aux piscines.

  . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 40 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 50 % dans le cas de bâtiments à usage d'activités.

- Cette règle ne s'applique pas :

  . aux installations techniques des services publics.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions sont limitées à un rez de chaussée plus un étage plus combles aménageables, sans que la hauteur n'excède 7 mètres à l'égout du toit.

- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- Les abris de piscine ne pourront excéder 2 mètres de hauteur s'ils sont implantés en limites séparatives et à moins de 4 mètres des limites séparatives.

- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

  . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituants leur intérêt.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être proche de celles des constructions environnantes.

- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.

- En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.

- Les toitures terrasses ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. Dans ce cas, les acrotères doivent couronner la périphérie de la construction.

- Les toitures à la mansarde sont interdites.

- Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude au moins égale à la cote 114.5 m NGF.

- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).

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

- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

□

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

- Toitures :

Les tons des couvertures devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

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 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 :

. Les clôtures pourront être constituées :

- soit de dispositifs rigides à claire-voie (dont grillages) reposant ou non sur un mur bahut.

- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.

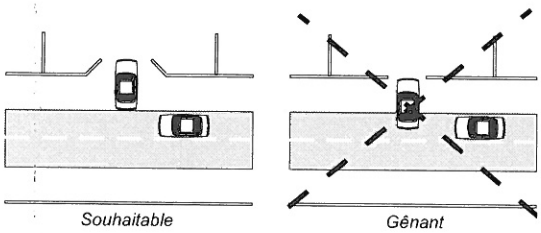
. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.

. Les brises-vues (tels que bâches plastiques,...) sont interdits.

. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

Exemple



- <u>Sur les limites séparatives</u> :

. Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, pourront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

- <u>Dans tous les cas</u> :

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

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

<u>Le long des berges des cours d'eau :</u>

- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges du Triffoire et du Linçon, les clôtures ne devront pas empêcher le libre passage des eaux.

- De plus, afin d'assurer l'entretien des berges, les clôtures devront être démontables sur les 5 mètres précédant lesdites berges

□ <u>Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</u>

- 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 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).

<u>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</u>

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. (voir annexe « normes de stationnement » 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

- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

- De surcroît, dans le cas de la création d'espaces communs ou de voiries lors de la réalisation de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

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

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

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

- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 6 places.

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

- 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

- Sans objet.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)