

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

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.

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 occupations du sol liées aux activités économiques sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation sont autorisées à condition que leur rayon d'enquête publique ne soit pas supérieur à 3000,00 mètres.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions destinées au personnel d'exploitation des services publics.
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions liées aux activités existantes.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnements.
- 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.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 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.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.
- De surcroit, dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux véhicules des services publics un accès suffisant à tout bâtiment.
- Cette desserte doit avoir au minimum 10,00 mètres d'emprise.
- En cas d'aménagement partiel la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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 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.

- 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 prétraitement avant d'être rejetés et dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau d'assainissement.
- De surcroît, 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

- 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.
- 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.

Cette règle ne s'applique pas :

- au raccordement à 2 circuits 225 KV de la ligne Creney-Vieilmoulin
- à la ligne 63 KV Aix-en-Othe/Haut-Clos/la Maladière.

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 installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.
 - 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.
- 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 éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque le bâtiment comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- 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, quel que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 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 des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, 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 tels que garages, remises, abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas être supérieure à 80 % de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez de chaussée plus 1 étage, plus combles, soit une hauteur maximale de 7 mètres mesurée du sol naturel à l'égout du toit.
- La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut est limitée à 15,00 mètres.
- 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.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . 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 très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- 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 planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude au moins égale à la cote 114.5 m NGF.

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
 - soit des ouvertures justement proportionnées,
 - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)
 - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.
- Aspect des matériaux et couleurs :
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- 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 matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Clôtures :

- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Toutefois lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions ou dépôts, les clôtures pourront avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.
- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.

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 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 annexe « normes de stationnement » du règlement).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute activité devra être accompagnée d'un aménagement végétal contribuant à sa bonne insertion dans le tissu urbain.
- Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être réservés aux espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement peuvent être enherbées.
- 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 DES SOLS

- 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...)