

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB**

### **CARACTERE DE LA ZONE UCB**

La zone UCB est une zone urbaine à usage principal d'habitat. Elle peut accueillir également des commerces, services et activités non nuisantes.

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 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 :

- Les entrepôts non liés à une surface commerciale, à l'exception des entrepôts liés à une activité caritative.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs...), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les silos de stockage liés à une exploitation agricole.
- Les silos à vocation commerciale.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile supérieurs à 2 mètres de hauteur.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules et de caravanes à l'air libre.

- Les dépôts de déchets de toute nature.
- La destruction des éléments du paysage identifiés sur le règlement graphique.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs, à l'exception des terrains aménagés pour l'accueil des gens du voyage.

## **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 :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances.
- 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.
- Le stationnement d'une caravane, 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 constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

### **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 produise une servitude de passage suffisante instituée par acte

authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Tout projet doit avoir un accès d'une largeur minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

### 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, dont la longueur doit être inférieure à 50 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- 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

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 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.
- 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

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et 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, 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.

## 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

- 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 – 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 en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 4 mètres.
- En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc.) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- 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 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.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
  - . 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 des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur 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, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (lorsque la construction 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).
- 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 mètres (avec une tolérance de 3 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- 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 constructions annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à celle-ci.
- 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.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

## **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**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités et de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité.

- Cette règle s'applique également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat, mesurée à partir du niveau des planchers bas du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 6,30 mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du niveau des planchers bas du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 7 mètres.
- Lorsque le toit comporte 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\*.
  - . 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.
- \*Toutefois, la hauteur maximale des mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile ne doit pas excéder 2 mètres.

### **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 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 et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...) Pour les rénovations, l'aspect d'origine des murs sera recherché.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- La pente des couvertures doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes, laquelle ne peut cependant être inférieure à 20 degrés (sauf toit terrasse).
- En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,40 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie sur laquelle la construction prend accès, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être à 0,40 mètre au dessus du niveau du trottoir.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15% par rapport au terrain naturel.
- D'autres dispositions peuvent être appliquées pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.



- 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 traditionnelles locales ou des constructions environnantes (ton ardoise ou ton de tuile terre cuite).
- 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.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

D'autres dispositions peuvent 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

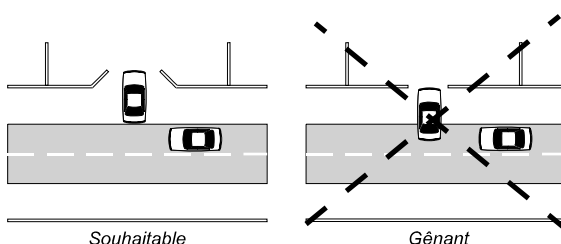
- soit de grilles, d'éléments en bois ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur minimum de 0,50 mètre. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 2 mètres (non compris les piliers et éléments de portail).
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...). La hauteur des murs pleins mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 1,50 mètre (non compris les piliers et éléments de portail).

Toutefois, les murs pleins supérieurs à 1,50 mètre de hauteur sont autorisés lorsqu'ils constituent la réfection ou la continuité d'un mur plein existant sur une même propriété dont la hauteur dépasse la

limite fixée et lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

- . Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les clôtures pleines d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

**Exemple**



- Sur les limites séparatives :
  - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2 mètres.
- Dans tous les cas :
  - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques,...) 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.
  - . 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.) ou une activité économique nécessitant des mesures de sécurité particulières.

- ◆ 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).
- 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 mètres 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**

- Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement paysager composé d'essences locales.
- 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 clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- 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**

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.