

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**CARACTERE DE LA ZONE UE**

La zone UE est destinée principalement aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- 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 zone.
- Les dépôts de déchets et stockages liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

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.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas d'aménagement partiel la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur.

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

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).
- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement.

- 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.
- 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 (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- 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 indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies

- Les constructions et 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 qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Les constructions et 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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, est limitée à 15 mètres.
- Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
 - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - . aux ouvrages techniques, cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....et autres superstructures.

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 constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

- Pour les constructions d'habitations, les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être proche de celles des constructions environnantes.
- Les toitures à la mansarde sont interdites.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'intégrer dans 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 sont interdites.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion de la construction.

Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :
 - . En cas de clôtures, celles-ci doivent être constituées :
 - de panneaux de treillis soudés de couleur vert foncé.
 - . La hauteur totale des clôtures est fixée à 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.

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 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 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 l'environnement.
- 10 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que des haies vives.

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...)