

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone composée essentiellement d'établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de services.

Le tissu est caractérisé par une concentration de bâtiment d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires complétés par quelques enseignes commerciales implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

La zone accueille ponctuellement des habitations sans rapport avec les activités de la zone.

Enfin, elle comporte les secteurs de zone suivants :

- **(h)** qui correspond au site de la société BBGR soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment d'implantation et d'emprise des constructions ;
- **(p)** qui correspond à la zone d'activité des Petits Prés qui est située le long de la RD951 et à l'intérieur de laquelle s'appliquent des prescriptions d'urbanisme spécifiques en « entrée de ville » conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ;
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- dans le cas de 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, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain ou lot issu d'une division.
- les installations et travaux divers au sens de l'article R.421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et au titre du L.123.1.5 III 2° ;
- Les enseignes (vitrines et devantures) sont soumises aux règles prescrites par le Règlement Local de Publicité qui sera annexé au présent PLU après approbation.
- En application des articles L.555-16 et R.555-30 du code l'Environnement et de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques :
 - Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, les IGH et INB ne peuvent en l'état être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine ("distance PEL" soit 10-15m de la canlisation. Cf RP-volet risques p.88)
 - Dans la zone de dangers significatifs, càd à moins de la distance IRE (soit 15-25m de la canlisation. Cf RP-volet risques p.88), **GRT-Gaz –Pôle exploitation Nord Est** soit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte et de l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon les arrêtés préfectoraux du 24/01/2001 et 21/01/2004. Ainsi, dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, les nouvelles constructions à usage d'habitation, devront respecter les normes fixées par les arrêtés préfectoraux.
- La zone est concernée par l'applicaiton de l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme,
- qui correspond aux périmètres de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'intérieur duquel il est fait application soit de l'arrêté préfectoral n° 90-A-07 IC en date du 26 février 1990 ou de toutes dispositions le complétant soit de l'arrêté type n°357 septies.
- Des recommandations données à titre de conseil figurent au Cahier de Recommandations Architecturales et et Paysagères (CRAP) (cf. document 5e : annexes complémentaires)

ARTICLE UE.1

occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que les logements de fonction ou de gardiennage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets... à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique de déchets ou de compostage,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes non couverts, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- La création d'antennes et de pylônes sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...).

ARTICLE UE.2

occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens **et** sous réserve de ne pas grever les terrains constructibles voisins de l'unité foncière d'implantation de la servitude d'éloignement prévue par la réglementation de ces installations,
- les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou équipements édifiés dans la zone et si elles sont intégrées dans le volume de ces constructions.
- l'extension limitée ou la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes à usage d'habitat et non liées aux activités autorisées dans la zone.

Dans toute la zone : prise en compte des dispositions particulières au titre du L.123-1-5 III 2°

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment individuel ou ensemble de bâtiments protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE UE.3

conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

3.1/ Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire justifie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation peut être limité par mesure de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'y être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2/ Dans le secteur de zone UE(p) soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est interdit de créer des accès individuels donnant sur la RD.373 (rue de Troyes). Aucun accès (collectif ou individuel) ne sera autorisé sur ou le long de la RD.951.

3.3/ Voirie*

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

ARTICLE UE.4

conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

Les activités qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques lui permettant de s'alimenter en eau sans se raccorder au réseau existant.

4.2/ Assainissement

Les raccordements eau et assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement sanitaire de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Tout raccord au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit de les mélanger.

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ses effluents.

Les constructions et installations industrielles, artisanales, agricoles et viticoles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, sauf si les eaux de refroidissement et les eaux résiduaires ne nécessitent pas de pré-traitement.

Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur qui doit réaliser, sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser le traitement des eaux sur la parcelle, les constructions ou installations pourront être raccordées au réseau public s'il existe.

Dans le **secteur de zone UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville :

Les parcelles doivent obligatoirement être pourvues d'un dispositif individuel d'infiltration, c'est-à-dire d'un système suffisant implanté sur la parcelle avec trop plein raccordé aux eaux pluviales.

Dans tous les cas, un dispositif de rétention des hydrocarbures devra être mis en place avant tout système d'infiltration ou de rejet direct des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

4.3/ Réseaux électriques, de gaz ou de téléphone

Les raccordements aux réseaux ainsi que les extensions doivent être réalisés en souterrain.

4.4/ Collecte des déchets urbains

Toute opération d'aménagement d'ensemble, de même que les équipements publics et/ou collectifs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi qu'un local ou emplacement réservé au stockage des containers d'ordures et du tri sélectif.

ARTICLE UE.5

superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE.6

implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1/ Règles générales

Pour les équipements publics et/ou collectifs

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement* des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Pour les autres constructions

Les constructions doivent être implantées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement*.

Les constructions et installations destinées à l'exploitation d'une activité déclarée ou autorisée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qui génèrent un périmètre d'éloignement, doivent respecter un recul par rapport à l'alignement au moins égal à la distance d'éloignement imposée par l'acte d'autorisation avec un minimum de 5 m.

Ces règles s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Le long des ruisseaux des Auges et de la Fausse Rivière, les constructions et installations admises doivent respecter un recul par rapport aux berges des cours d'eau minimum de 15 m.

L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m de l'alignement est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

6.2/ Règles particulières au secteur UE(h)

L'implantation des constructions est libre, néanmoins :

- sur les ruisseaux des Auges et du Vé à ciel ouvert, aucune construction n'est autorisée,
- sur les ruisseaux des Auges et du Vé busés ou canalisé, les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions techniques et d'entretien du cours d'eau.

6.3/ Règles particulières au secteur UE(p) soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville :

- Les constructions doivent être implantées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement*.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation d'une activité déclarée ou autorisée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qui génèrent un périmètre d'éloignement, doivent respecter un recul par rapport à l'alignement au moins égal à la distance d'éloignement imposée par l'acte d'autorisation avec un minimum de 5 m.

Dans tous les cas, les reculs suivants sont imposés :

- un recul minimum de 12 m par rapport de la limite d'emprise publique de la RD.373 (dite route de Troyes),
- un recul minimum de 25 m par rapport de la limite d'emprise publique de la RD.951 et du rond point de Retortat.

6.4/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE UE.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond

7.1/ Règles générales

Les dispositions de cet article s'appliquent aux limites* séparatives et aux limites de fonds.

Pour les équipements publics et/ou collectifs

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites.

Pour les autres constructions

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation sur une des limites séparatives latérales aboutissant aux voies est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée. La distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 5 m.

L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m d'une limite séparative est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la limite.

Les constructions destinées à l'exploitation d'une activité déclarée ou autorisée au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et qui génèrent un périmètre d'éloignement, doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la distance d'éloignement imposée par l'acte d'autorisation avec un minimum de 5 m.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 m par rapport aux berges du cours d'eau.

7.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE UE.8

implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article pas réglementé moyennant le respect des règles de sécurité incendie.

ARTICLE UE.9 **emprise au sol**

9.1/ Règles générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

9.2/ Règles particulières

Dans le **secteur UE(h)**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

9.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.

ARTICLE UE.10 **hauteur maximale des constructions**

10.1/ Règles générales

La hauteur* maximale des constructions est de 10 m à l'égout des toits ou à l'acrotère.

La hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels si cette majoration reste compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans l'environnement.

Ce maximum est porté à 11 m pour les équipements publics.

L'extension des constructions est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

10.2/ Règles particulières

Dans le secteur **UE(p)**, la hauteur des constructions est limitée à 8m à l'égout des toits ou à l'acrotère sans dépasser 11m au faîtage.

La hauteur* peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels si cette majoration reste compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans l'environnement.

10.3/ Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension dans la limite de leur hauteur des constructions régulièrement édifiées qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE UE.11 **aspect extérieur**

11.1/ **conditions particulières : éléments de paysage et de bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément bâti ou ensemble de d'éléments bâtis protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

11.2/ **Conditions générales**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

Les couleurs des revêtements extérieurs, enduits, menuiseries, ferronneries... seront choisies dans le **nuancier communal visible en mairie et présent dans le document 5d "cahier de recommandations architecturales et paysagères"**. Les blancs purs RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 sont interdits.

Pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement) les équipements publics et/ou collectifs pourront observer des règles différentes de toutes celles édictées ci-après.

11.3/ Conditions pour TOUTES LES CONSTRUCTIONS SAUF HABITATIONS (habitations : voir point 11.4)

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

Les bardages extérieurs, quel que soit le type de matériau choisi, doivent privilégier un aspect de pose horizontal. Leur coloration doit être de teinte neutre et homogène sur l'ensemble de chaque zone.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur les enseignes et sur des éléments ponctuels d'appel (auvent*, signalisation, huisseries, et autres éléments architecturaux particuliers) et sur de petites surfaces c'est à dire moins de 20 % de la surface de chacune des façades du bâtiment.

Les serrureries, menuiseries métalliques, auvents et protections diverses doivent être traités d'une façon homogène.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas l'ensemble de ces dispositions.

Les volets roulants

Sur les constructions nouvelles :

Les volets roulants ou rideaux métalliques sont autorisés à condition que le coffre soit installé à l'intérieur de la construction.

Sur les constructions existantes :

Les volets roulants ou rideaux métalliques sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie du nu de la façade.

Les aires de stockage

Elles doivent être regroupées en un seul point du terrain.

Elles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné et doivent être protégées par un écran visuel constitué soit d'un élément plein établi en continuité ou en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

Dans le **secteur UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, elles ne devront pas être situées dans les aires de recul fixées par l'article UE(p) 6.

Toitures

Pour les toitures des hangars (agricoles, artisanaux, commerces...), la couverture sera réalisée en tuiles ou bac acier. L'emploi de la tôle ondulée est interdite.

Les chiens-assis, fenêtre rampantes et outeaux sont interdits.

Energies nouvelles

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatisation ne devront pas être visibles depuis la rue.

Clôtures*

Pour les clôtures donnant sur une ou plusieurs rues :

- Les clôtures doivent être constituées de grillage (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur) doublé d'une haie vive. Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies,
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,5 m,
- Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites. Les clôtures en panneaux bois ou matériaux composites sont autorisées si non visibles depuis rue.

Pour les clôtures donnant sur une ou plusieurs limites séparatives :

Non réglementées, néanmoins :

- Des dispositifs opaques sont autorisés pour répondre à des impératifs de sécurité. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).
- Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

Enseignes, devantures, vitrines, pré-enseignes, publicité...

Il s'agira de :

- respecter la cohérence des façades d'origine : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes), et même si la façade est partagée entre plusieurs parcelles. Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- respecter la composition verticale de la façade, son architecture et maintenir la modénature existante. Coonservar la porte d'entrée de l'immeuble et ne pas condamner l'accès à l'étage. L'enduit de façade doit couvrir tous les niveaux sauf en présence d'une devanture ancienne en bois ou si le rez-de-chaussée d'origine est traité en soubassement. Les arcs, linteaux, jambages... en pierre ou brique existants ne seront ni supprimés, ni déplacés.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

11.4/ Conditions pour les constructions existantes à usage d'HABITATION ET LEURS ANNEXES* et dépendances*

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

Les façades des magasins doivent être traités en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau¹⁰, niche¹¹, corniche¹², ferronnerie, élément de décor... présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les appareillages en brique (jambage, encadrement de baies...) doivent être conservés voire créés (selon les cas).

¹⁰ Large moulure plate ou bombée.

¹¹ Renforcement dans un mur pouvant recevoir une statue ou tout autre objet de décoration.

¹² Ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constitue le couronnement d'une façade ou sépare le rez-de-chaussée des niveaux supérieurs.

N'étant pas un matériau traditionnel sézannais, le bois est toléré à condition que son usage reste minoritaire en façade. Les dépendances en matériaux plastiques et en métal sont interdites.

Ouvertures

Les volets et menuiseries en bois seront peints ou lazurés suivant les teintes du nuancier communal visible en mairie.

Les volets roulants

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit installé, en priorité, à l'intérieur de la construction. Si le coffre est externe, il ne devra pas faire saillie du nu de la façade.

Toitures

Pentes

Sauf pour les toitures végétalisées (limitées à 12°), les toits doivent avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dépendances et annexes auront une pente de toit comprise entre 25° et 45°.

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres, marquises...) une pente autre que celles admises dans la zone pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Néanmoins, elles peuvent être autorisées dans le cas de liaison entre deux constructions et dans le cas de la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant comportant une toiture-terrasse. Le niveau supérieur de l'acrotère devra, néanmoins, rester en dessous du niveau de l'égout des toitures attenantes.

Les toits à 4 pans sont interdits sauf pour les constructions présentant une ligne de faîtage dont le linéaire principal est supérieur aux deux tiers du linéaire de la façade qui lui est parallèle.

Les toitures monopentes sont interdites sur les constructions principales et les annexes non adossées à une autre construction ou à une paroi plus haute que le faîtage du toit sauf rénovation à l'identique d'une toiture monopente existante ou pour les extensions d'une construction existante.

Matériaux

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture.

Sont interdites les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles à fort galbe du type canal ou romane (à emboîtement ou recouvrement) ou du type flamande ou à panne,
- tuiles à relief marqué du type tuiles à côtes losangées,
- tuiles présentant un "assemblage" de moins de 19 unités au m²,
- matériaux ayant des couleurs trop éloignées des teintes locales traditionnelles à savoir : noir / bleu / rose / jaune,
- tôles ondulées / fibrociment.

Sont autorisées les toitures reprenant des matériaux ayant l'aspect de :

- tuiles plates à recouvrement présentant plus 50 unités par m² ou les tuiles plates à emboîtement présentant plus 20 unités par m²,
- zinc patiné ou d'ardoise.
- végétaux.

Dans certains cas et sous couvert d'acceptation par le service urbanisme, le remplacement des tuiles à côte existantes pourra se faire à l'identique par des tuiles à côtes de teinte « vieillie » ou « rustique ».

Les petites tuiles plates traditionnelles devront être remplacées par des tuiles plates de mêmes types (recouvrement / emboîtement) présentant plus 50 unités par m² et de teinte "vieillie", "rustique".

Pour certaines constructions particulières (telles vérandas, piscines, serres...) des matériaux autres que ceux admis dans la zone pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Energies nouvelles

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Clôtures*

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des grilles, grillages doublé ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m excepté les cas de prolongement ou de reconstruction de murs existants. (Calcul de la hauteur : voir p13-14).

Les essences végétales mentionnées au document n° 11 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

Les clôtures constituées de béton préfabriqué et de matériaux plastiques sont interdites. Les clôtures en panneaux bois ou matériaux composites sont autorisées si non visibles depuis rue.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelle que soit leur nature. Les clôtures seront traitées en harmonie avec les bâtiments existants. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives.

ARTICLE UE.12

stationnement

12.1/ Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devra être prévu pour les immeubles d'habitation et les bureaux ainsi que pour les équipements collectifs et/ou publics sous forme de local fermé ou de places de stationnement matérialisées avec dispositifs.

Dans les opérations d'aménagement (permis groupé, lotissement, coup par coup...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Les normes visées ci-dessous peuvent être réduites si le nombre de places de stationnement correspond aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Les règles relatives au traitement paysager des espaces libres et aux plantations sont définies à l'article UE. 13 du présent règlement.

12.2/ Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application des normes suivantes :

Logement (direction, gardiennage, surveillance...) :

- 1 place par logement.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Commerces :

- 2 places minimum jusqu'à 150 m² de surface de plancher.

Pour les commerces alimentaires, des places supplémentaires seront demandées en fonction des besoins liés au projet.

- à partir de 151 m² de surface de plancher : 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les commerces non alimentaires et 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces alimentaires.
- Dans le secteur **UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est imposé la réalisation de 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Nonobstant les règles ci-dessus, les aires de stationnement des commerces non alimentaires existants pourront exceptionnellement être mutualisées en totalité ou en partie avec tout nouveau projet de surface commerciale non alimentaire.

Constructions à usage de bureaux, de services ou activités libérales :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Entrepôts :

- 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher.

Locaux à usage industriel ou artisanal :

- 2 places jusqu'à 150 m² de surface de plancher ;
- à partir de 151 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Dans le secteur de zone **UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville, il est imposé la réalisation de 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Etablissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE.13

espaces libres et plantations

13.1/ Règles générales

Les **aires de stationnement** à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m.

Il convient 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 particulier le terrain ainsi aménagé devra facilement être accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Si le local **poubelle** n'est pas intégré dans le bâtiment, il devra être masqué par un écran végétal ou tout autre dispositif du type palissade.

Les essences végétales mentionnées au document "que planter" (cf. 5e : annexes complémentaires) sont préconisées.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

13.2/ Règles particulières au secteur de zone **UE(p)** soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville :

Les marges de reculement instaurées le long de la RD.373 (route de Troyes) et de la RD.951 devront être paysagées et plantées. La bande inconstructible de 15m définie de part et d'autre des berges des cours d'eau devra être végétalisée et plantée d'arbres.

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques comme élément d'Intérêt Paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 "annexe" du présent règlement.

ARTICLE UE.14 **coefficient d'Occupation des Sols**

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE.15 **performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UE.16 **infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution...

La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.