

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone proche du centre de densité moyenne, elle comporte actuellement des affectations diverses et sont susceptibles de mutations.

Elle comprend un **secteur UCa** où la hauteur des constructions peut atteindre R+3.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondations à l'intérieur de laquelle s'appliquent les prescriptions du PPRi joint au dossier de P.L.U. ; elle est identifiée par le **secteur UCi**.

Une partie de la zone est concernée par les risques engendrés par la station de semences et les silos de stockage de Champagne Céréales, pour lesquels l'exploitant a l'obligation de réaliser une étude de danger qui donne la mesure exacte du risque, et expose les dispositions à prendre en compte pour ramener le danger au périmètre légal de " une fois et demi " la hauteur du silo.

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les activités industrielles,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les activités agricoles et les bâtiments qui y sont liés,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels :

1. Conformément à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sur rue, les clôtures situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (Servitudes AC1 et AC2), ainsi que les clôtures de plus de 2 mètres de hauteur sont soumises à autorisation d'urbanisme. Elles devront faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010.
2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
3. Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de l'A.34, de la R.N.2051, de la R.N.51, de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.51 en entrée de Reethel et de 30 mètres de part et d'autre de la R.D.946 ; les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux

dispositions des arrêtés préfectoraux n°2000/455 du 26 septembre 2000 et n°99/219 du 5 Mai 1999, relatifs aux infrastructures de transports terrestres.

4. Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UC 1, sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les installations classées pour la protection soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des garages, stations-service et ateliers de réparations pour véhicules automobiles ou à des chaufferies d'immeubles.
- Les garages, annexes et abris de jardin sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
-
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.
- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * l'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- * Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- * Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- * La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- a) à l'alignement des voies existantes ou à construire, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites,
- b) en recul de 5 m au moins de l'alignement.

6.2. Toutefois, l'implantation à l'alignement est obligatoire en bordure de l'Avenue Gambetta et de la place Chaigneau. En revanche, l'implantation à l'alignement est prohibée en bordure de l'avenue Bourgoin et du chemin de la sucrerie.

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- b) Lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- c) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble (groupe d'habitation, lotissement),
- d) Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.
- e) Pour assurer et maintenir un front bâti cohérent avec les constructions immédiates.
- f) Lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

6.4. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 2 m est admise lorsque la règle édictée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'épout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 3 m.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

7.2. Toutefois en bordure de l'avenue Gambetta et de la place Chaigneau. La construction en ordre continu d'une limite à l'autre est obligatoire dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

7.3. Toutefois, des implantations en limite sont possibles dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- pour des bâtiments de hauteur inférieure à la hauteur définie à l'article 10,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

Au delà de la bande de 20 m, seuls les bâtiments dont la hauteur en tout point n'excède pas 4,00 m peuvent être autorisés en limite séparative.

7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- a) Lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état construit et dans le prolongement de celui-ci,
- b) Lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.451 et suivants du Code de l'urbanisme,
- c) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- d) Pour les annexes, garages et abris de jardin,
- e) Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs,
- f) Lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- Sur les terrains à usage exclusif d'habitat ou de bureaux, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres terrains.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.

10.3. Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions est portée à 12 mètres à l'égout de toiture, soit 3 étages au dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

10.4. La ligne d'égout d'une construction nouvelle doit être sensiblement équivalente à celle d'au moins une des constructions voisines.

10.5. Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE UC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

11.2. Toitures

Types de couvertures autorisés

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants.
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées :
 - * pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...,
 - * pour la jonction entre deux bâtiments,
 - * pour les constructions de "type contemporain si cet élément est justifié par le parti architectural retenu.

Matériaux de couverture autorisés

- *Bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, y compris les adjonctions :*
 - * Ardoise naturelle de petit format,
 - * Carreaux de petit format de fibre-ciment de ton schiste,
 - * Tuiles terre cuite ou vieilles,
- *Autres bâtiments (en plus des matériaux cités ci-dessus)*
 - * fibre-ciment de teinte schiste,
 - * couverture métallique pré-peinte de ton schiste,
 - * matériaux transparents ou translucides de ton neutre pour les vérandas et verrières.

Néanmoins, peuvent être autorisés ponctuellement d'autres types de toitures (formes, volumétries) et de matériaux, sous réserve des autres prescriptions émises dans cet article, s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec le bâti environnement.

Sont autorisés tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre et la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales".

11.3. Murs et revêtements extérieurs

En cas de réfection de façades en pierres ou en briques, recouvertes d'enduit ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

11.4. Ouverture/ menuiseries

Sont interdits :

- les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- la pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.

11.5 Clôtures sur voies publiques

- L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m, celle des murs bahuts à 0,80 m.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- Le prolongement ou la réfection d'une clôture existante pourra être réalisé dans le respect des caractéristiques de la clôture d'origine.

Sont interdits :

- Les éléments de clôture pleins ou ajourés préfabriqués en ciment,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.6. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

11.7. Extensions des constructions, garages, annexes et abris de jardin

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . deux places de stationnement en plus du garage par habitation individuelle,
 - . 1,5 places de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'Etat.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera imposé la création d'une place de stationnement par 50 m² de plancher hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'activités, d'artisanat, de commerce, sera imposé la création d'aire de stationnement et de parking répondant aux besoins du personnel, de la clientèle, des aires de chargement, de livraison et de garage du matériel roulant.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant de moins de 300 m de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal par délibération en date 23 novembre 2009, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15% minimum de leur superficie, ou être plantés, à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.