

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

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 repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif aux aéronefs repéré sur le plan d'exposition au bruit des aéronefs.

Une partie de la zone est soumise à l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy (voir servitude AS1 sur le plan n°2a « Servitudes d'Utilité Publique » et dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.).

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.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.
- Dans les zones de bruit telles qu'elles sont repérées sur le plan d'exposition au bruit des aéronefs, les constructions qui ne font pas l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation, sont interdites.
- Dans les périmètres définis par l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy (voir servitude AS1 sur le plan n°2a « Servitudes d'Utilité Publique » et dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.), toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions dudit arrêté sont interdites (ledit arrêté est annexé dans le document n°4 du P.L.U.).

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 ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les constructions d'enseignement, de formation et de recherche.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les dancings et boîtes de nuit à condition qu'ils ne soient pas situés à proximité d'une zone d'habitation ou d'habitation future.
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes.
- Les installations techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas d'éoliennes.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les aires de stationnements.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de déchets liés à une activité autorisée dans la zone, à condition de ne pas excéder 300 mètres carrés. Toutefois, lorsqu'ils sont liés à une activité économique spécialisée dans le traitement des déchets, les dépôts de déchets peuvent excéder 300 mètres carrés.
- Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade ouest.
- 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.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Dans le cas d'un 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.
- En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère structurant, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 12,00 mètres.
- En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère secondaire ou tertiaire, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).
- Les voies nouvelles doivent permettre aux services de secours un accès suffisant à toute construction.
- 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 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité

pour permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).

- 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 aménagements et extensions des constructions existantes.
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou occupation du sol située dans un périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy doit respecter les dispositions dudit arrêté (cet arrêté est annexé dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.)

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

La gestion des eaux usées et des eaux potables est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté de l'Agglomération Troyenne (C.A.T.).

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.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention

spéciale de déversement entre la C.A.T., le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.

- 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 ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste 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. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.
- 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 ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité et éventuellement d'effectuer un traitement avant leur infiltration.

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 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.

EXCEPTION

- L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques 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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :
 - . 5,00 mètres de l'alignement des voies.
 - . 10,00 mètres de l'alignement de l'avenue du Président René Coty.
 - . 15,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest.
 - . 10,00 mètres des limites du domaine ferroviaire pour les constructions à usage d'habitation.
- 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, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite du domaine ferroviaire, sous réserve de ne pas réduire ces distances.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, doivent être implantées :
 - . à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à celui-ci.
 - . en limite du domaine ferroviaire ou en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations techniques pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cas d'un 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- 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 des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur, diminuée de 4,00 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres. La hauteur est 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. 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 peuvent être implantées en limites séparatives, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).
- Cependant, lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation ou d'habitation future, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de ladite limite.
- En outre, les constructions doivent respecter la marge de recul de 50,00 mètres telle qu'elle est reportée sur le règlement graphique.
- 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, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport à celle(s)-ci.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.
- Dans le cas d'un 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4,00 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.

- Dans le cas d'un 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain, la surface du sol imperméabilisée ne devant pas être supérieure à 80 %.
- Dans le cas d'un 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 15,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 10,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de 3 niveaux habitables (soit Rez-de-chaussée plus un étage plus combles aménageables, soit Rez-de-chaussée plus deux étages sans combles aménageables).
- La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 25,00 mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 25,00 mètres.
- Ces hauteurs de construction et d'installation peuvent être réduites, si elles ont pour effet de créer une gêne pour la navigation aérienne.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

- . 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.

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.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme et volumétrie :

- 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.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction principale ou lui être accolées.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au terrain naturel.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions industrielles et artisanales, si des nécessités techniques l'imposent.

◆ Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent contribuer à l'esthétique de la construction et permettre une bonne insertion de la construction dans son 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 matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.
- Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

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 dispositifs rigides à claire-voie reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
 - soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cités ci-dessus.
- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- . La hauteur des clôtures peut être imposée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

- Sur les limites séparatives :

- . Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

- Dans tous les cas :

- . Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.
- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.
- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- . Les règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas:
 - aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.
 - Pour des raisons de sécurité ou de nuisance, aux clôtures qui doivent respecter des dispositions spéciales.
- Dans le cas d'un 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, l'ensemble des règles de clôtures ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

◆ Bennes à déchets.

- Les bennes ou tout autre container doivent être masqués par un écran végétal composé d'essences à feuilles persistantes ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

◆ 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 annexes du 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

300,00 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

- 10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espace vert.
- Dans le cas d'un 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.
- Un écran végétal à base d'essences à feuilles persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- En outre, des écrans végétaux composés d'essences à feuilles persistantes doivent être réalisés sur le pourtour des parcelles supportant des installations industrielles ou des entrepôts, si ceux-ci sont de nature à porter atteinte aux qualités paysagères de la zone.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.