

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

Zone destinée aux activités de l'Université de technologie et aux activités économiques liées aux transferts de technologie. On y observe également les pépinières et hôtels d'entreprises ainsi que diverses entreprises ne présentant pas de nuisances.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions qui n'ont pas de rapport avec l'Université de technologie ou avec les activités économiques liées aux transferts de technologie, sauf celles énumérées à l'article UZ 2.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de collectifs de caravanes à l'air libre.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les élevages d'animaux.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les parcs d'attractions.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les étangs.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au logement des étudiants, du personnel enseignant, du personnel de gardiennage ou de la direction des activités autorisées.
- Les constructions et installations économiques qui ne sont pas uniquement en rapport avec l'université de technologie ou liées au transfert de technologie, à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs).
- Les commerces et services ainsi que les aménagements sportifs, à condition de concourir à l'animation d'un centre de vie.
- Les constructions à condition d'être destinées au personnel d'exploitation des services publics.
- Les aires de stationnements à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade ouest.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.
- De surcroit, dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux véhicules des services publics un accès suffisant à tout bâtiment.
- Cette desserte doit avoir au minimum 8,50 mètres d'emprise.
- 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 constructions annexes tels que remises et abris de jardin.
- . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXEAU 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 surcroit, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception du réseau d'eau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou du secteur.

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).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Au cas où un réseau public serait réalisé ultérieurement, le système d'assainissement individuel ne doit pas présenter d'impossibilité technique à pouvoir être raccordé à celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés et dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau d'assainissement.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception du réseau d'assainissement ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou du secteur.

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. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (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

- 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.
- 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.

Cette règle ne s'applique pas :

- au raccordement à 2 circuits 225 KV de la ligne Creney-Vieilmoulin
- à la ligne 63 KV Aix-en-Othe/Haut-Clos/la Maladière.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :
 - . 8,00 mètres de l'alignement des voies.
 - . 15,00 mètres de la limite de la rocade ouest.
- Les 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.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 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 de la limite séparative d'une distance au moins égale à 4,00 mètres.
- 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, quel que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 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.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas être supérieure à 60 % de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- les constructions à usage d'habitation, exceptées les résidences universitaires, sont limitées à un rez de chaussée plus un étage plus combles aménageables, sans que la hauteur n'excède 7 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout est du toit est limitée à 15,00 mètres.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à usage d'habitation :

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 créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Forme :

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être proche de celles des constructions environnantes.
- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.
- En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.
- Les toitures terrasses ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. Dans ce cas, les acrotères doivent couronner la périphérie de la construction.
- Les toitures à la mansarde sont interdites.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude au moins égale à la cote 114.5 m NGF.
- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures :

- . Les tons des couvertures devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

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.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

Les autres constructions, y compris les résidences universitaires, doivent respecter les règles énoncées ci-après :

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.

Forme :

- Les toitures terrasses ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. Dans ce cas, les acrotères doivent couronner la périphérie de la construction.
- 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.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

- 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.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Clôtures des constructions à usage d'habitation :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures pourront être constituées :

- soit de dispositifs rigides à claire-voie (dont grillages) reposant ou non sur un mur bahut.
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.

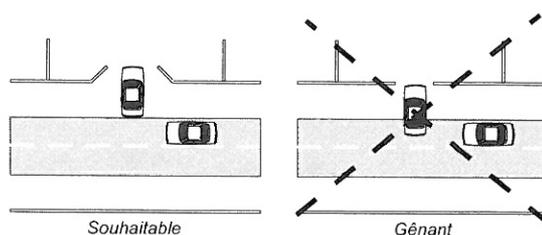
. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.

. Les brises-vues (tels que bâches plastiques,...) sont interdits.

. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

Exemple



- Sur les limites séparatives :

. Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, pourront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

- Dans tous les cas :
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tel que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)

Clôtures des autres constructions :

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 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.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.

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 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 le tissu urbain.
- Au moins 20 % de la superficie du terrain devront être réservés aux espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement peuvent être enherbées.

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 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...).