

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUY**

La zone 1AUY correspond à une zone urbanisable destinée principalement à l'accueil des activités économiques dans le cadre du développement du Parc Ouest. Elle est destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

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.

### **SECTION I**

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

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

- Les constructions à usage agricole.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités de loisirs et de tourisme.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises à autorisation et dont le rayon d'affichage est supérieur à 3000,00 mètres.

2  
**1AUY**

- Les carrières et gravières.
- Les élevages d'animaux.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - . aux extensions des activités existantes.
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...) à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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

- Les constructions sont admises à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement.
- Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

**SECTION II**

**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

**ACCES**

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
- 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.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Les dispositifs d'accès seront conçus de façon à ce que ceux-ci se fassent en toute sécurité, sans gêner la circulation.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Toute création de voie nouvelle à double sens doit avoir une emprise minimale de 10,00 mètres avec une bande de roulement au minimum de 6,50 mètres de largeur.
- Toute création de voie nouvelle à sens unique doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres avec une bande de roulement au minimum de 4,00 mètres de largeur.

4  
**1AUY**

- 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 doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres avec une bande de roulement au minimum de 6,50 mètres de largeur.
- 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 constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- 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

###### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- 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 peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- 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 ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales des parcelles limitrophes d'un bassin de rétention ou d'infiltration pourront être rejetées dans celui-ci après traitement.
- Les eaux pluviales des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un 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.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

#### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

#### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MIMIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

### **6.1 – ENSEMBLE DE LA ZONE HORS MAIL CENTRAL**

- Les constructions doivent être implantées :
  - . à 30,00 mètres de l'alignement de la RN 60 en partie courante. Aux abords des rond-points et carrefours de la RN 60, cette distance de 30,00 mètres pourra être adaptée.
  - . à 10,00 mètres de l'alignement des voies de part et d'autre du mail central.
  - . à au moins 10,00 mètres de l'alignement des autres voies.
  - . à au moins 15,00 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée.
- Le long de la RN2060, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies, sans toutefois être implantées à plus de 15,00 mètres de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- 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.
- 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.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

## **6.2 – A L'INTÉRIEUR DU MAIL CENTRAL**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - ENSEMBLE DE LA ZONE HORS MAIL CENTRAL**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à :
  - . 6,00 mètres dans le cas de terrains inférieurs à 15 000 mètres carrés.
  - . 10,00 mètres dans le cas de terrains supérieurs à 15 000 mètres carrés.
- De surcroît, lorsque la zone 1AUY est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 10,00 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 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 à celle-ci.

### **7.2 – A L'INTÉRIEUR DU MAIL CENTRAL**

- Aucun recul n'est imposé par rapport aux limites séparatives.

## **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 4,00 mètres.
- Néanmoins, lorsqu'elle n'est pas contiguë à une construction à usage d'activité, une construction à usage d'habitation doit en être éloignée d'au moins 6,00 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, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1 - ENSEMBLE DE LA ZONE HORS MAIL CENTRAL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux aménagements d'une construction existante.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9.2 – A L'INTÉRIEUR DU MAIL CENTRAL**

- Il n'est pas fixée de limite d'emprise au sol.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9,00 mètres.
- Au-delà de cette bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 12,00 mètres.
- De surcroit, dans les espaces situés entre la RD660 et la voie ferrée Troyes-Sens, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est portée à 15,00 mètres.



- 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.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard....)

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RN2060, les façades principales des constructions doivent être orientées vers la RN2060.
- Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- Dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RN2060, le bâti doit être perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la RN2060.
- Les toitures doivent être :
  - soit des toitures terrasses,
  - soit des toitures à un pan, deux pans ou quatre pans.
- Pour les toitures à un pan, deux pans ou quatre pans, la pente des toitures ne doit pas excéder 25 degrés.
- En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.

- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- D'autres dispositions peuvent être appliquées pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'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 toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- 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, à l'exception des trompe-l'œil.
- 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 :

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage en mailles soudées rectangulaires de même couleur.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, enseigne...).
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel 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 au règlement).
- Toutefois la réduction des normes de stationnement peut être admise, à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.
- Les espaces de stationnement doivent être positionnés soit à l'arrière du bâtiment soit sur les parties latérales.
- 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.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . à l'intérieur du mail central.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - ENSEMBLE DE LA ZONE HORS MAIL CENTRAL**

- **15 %** minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après déduction :

- des bâtiments et/ou des constructions,
- les aires de manœuvre et de circulation

L'emprise dévolue aux espaces verts doit comprendre au **minimum 10 % d'espaces verts de pleine terre**. Les 5 % restant pouvant être réalisés sous d'autres formes (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle, murs végétalisés,...)

Les ratios suivants sont à respecter dans le cadre d'un traitement « alternatif » des espaces verts :

- Espace vert de pleine terre : 1
- Espaces vert sur dalle avec moins de 80 cm de terre végétale (evergreen par exemple) : 0,6
- Toitures végétalisée : 0,7
- Mur végétalisé : 0,5

Traitements alternatifs	Superficie créée	Equivalence pleine terre
Espace vert de pleine terre : 1	1 m <sup>2</sup>	<b>1</b>
Espaces vert sur dalle avec moins de 80 cm de terre végétale: 0,6	1 m <sup>2</sup>	<b>0,6 m<sup>2</sup></b>
Toitures végétalisée : 0,7	1 m <sup>2</sup>	<b>0,7 m<sup>2</sup></b>
Mur végétalisé : 0,5	1 m <sup>2</sup>	<b>0,5 m<sup>2</sup></b>

- Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.
- En outre, les aires de stationnement et d'accueil doivent compter un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
- Les clôtures peuvent être doublées de haies arbustives d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Tout aménagement végétal doit être composé de plantations d'essences champêtres locales.
- Les plantations à réaliser le long de la RN2060 doivent être composées d'un alignement d'arbres de haute tige ainsi que d'une haie arbustive.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.2 – A L'INTÉRIEUR DU MAIL CENTRAL**

- Il n'y a pas de surface minimale à aménager en espaces verts.
- Les parkings doivent être traités sous forme de clairières entourées de haies de végétaux de taille moyenne comprise entre 1 et 1,5 mètres. Ces plantations doivent ainsi limiter l'impact de la voiture sur le jardin central.

### **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.