

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

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUE**

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future affectée à l'aérodrome de Troyes-Barberey pour le fonctionnement de l'ensemble des équipements indispensables à l'exploitation des pistes.

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.

La totalité 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 exposée aux risques induits par la présence de la canalisation de transport de gaz Barberey-Saint-Sulpice – Saint-Pouange telle que repérée sur le plan des servitudes d'utilité publique.

## **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 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.
- Aux abords des canalisations de transport de gaz, telles que repérées sur le plan des servitudes d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas la réglementation en vigueur (voir les documents « Annexe : Servitudes relatives aux canalisations de gaz » et « Annexe : Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.) sont interdites.

## **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 nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas d'éoliennes.
- Les activités économiques nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

- 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.
- 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.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux installations techniques 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.

### 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.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- 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.

#### 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.
- 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.

### EXCEPTIONS

- Ces règles 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**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations techniques 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.

- Toutefois, aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux installations techniques pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- 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 implantées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.
- De plus, 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.
- Les installations techniques 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 10,00 mètres.
- Cette règle d'implantation ne s'applique pas :
  - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- La hauteur maximale des constructions et installations est déterminée en fonction des servitudes de dégagement aéronautique.
- En aucun cas la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit excéder 9,00 mètres.

## **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 ou élément architectural typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement, est interdite.

### Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

#### ◆ Forme et volumétrie :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et permettre à la construction une bonne insertion dans l'environnement.
- Les toitures terrasses ou à une pente, végétalisées ou non, peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles contribuent à son esthétique.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction principale ou lui être accolées ; dans ce cas, la toiture peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle des toitures existantes.
- 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 dans l'environnement à la construction.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au terrain naturel.

#### ◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent contribuer à l'esthétique de la construction et 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 tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes et permettre à la construction une bonne insertion dans l'environnement.
- . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,...).
- 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 pourront 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 :
  - soit de dispositifs rigides à claire-voie reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
  - soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cités ci-dessus.
- . Les clôtures pleines sont interdites.
- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.
- . Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, pour des raisons de sécurité ou de nuisance, une hauteur de 3,00 mètres pourra être tolérée.
- . 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 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.
- ◆ 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 elles 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.

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

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **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.