

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUW

CARACTERE DE LA ZONE 1AUW

La zone 1AUW est une zone à urbaniser, destinée à accueillir certaines occupations ou utilisations du sol présentant des risques de nuisances.

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'isolation 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 liées aux activités autorisées (activités nécessaires au fonctionnement de la déchetterie, stationnement de véhicules et d'engins de travaux, dépôts de matériaux inertes) et dans la limite de 20,00 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
- Les aménagements ou extensions des constructions existantes.
- Les installations techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités nécessaires au fonctionnement de la déchetterie, ainsi que celles liées au stationnement de véhicules et d'engins de travaux, et au dépôt de matériaux inertes.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de déchets destinés au stockage des matériaux inertes et liés aux activités de la déchetterie.

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'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.
- 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

- 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.
- 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. 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.
- 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

- ◆ - Les constructions doivent être implantées à au moins :

- . 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- 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.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- ◆ - De plus, les constructions et installations doivent être implantées à au moins :
 - 100,00 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.
 - 75,00 mètres de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- Ces règles s'appliquent :
 - . en dehors des espaces urbanisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - . aux bâtiments d'exploitation agricole.
 - . aux réseaux d'intérêt public.
 - . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, n'excède pas 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées), peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de constructions mitoyennes, cette disposition ne s'applique pas.
- En outre, si la construction jouxte une construction existante située sur le terrain voisin, sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure d'au maximum 4,00 mètres.
- 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, 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.

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.
- 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, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 7,00 mètres.

- La hauteur des installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de l'installation, est limitée à 18,00 mètres.
- Ces hauteurs de construction et d'installation peuvent être réduites, si elles ont pour effet de créer une gêne pour la navigation aérienne.

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 son environnement, est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ 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 matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- 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 :

- Les clôtures doivent être constituées de panneaux de treillis soudés de couleur verte doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures pleines sont interdites.

- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.
- La hauteur des clôtures est limitée à 3,00 mètres.
- Toutefois, la hauteur des piliers et portails est limitée à 3,20 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 être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.
- ◆ 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 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

- 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.
- 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 DU SOL

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