

**Conseil général de l'Aube
Parc d'activités économiques
départemental de TORVILLIERS**

REGLEMENT DU P.O.S

SECTEUR INAy

SECTION I

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

ARTICLE INA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

En secteur INAy

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article INA 2 et qui s'intègrent dans une organisation cohérente du secteur.

ARTICLE INA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En secteur INAy

En ce qui concerne les constructions, sont interdites :

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - ▶ des constructions liées aux activités autorisées ;
 - ▶ des constructions d'habitation et de leurs annexes, nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées ;
 - ▶ des constructions des services publics ;
 - ▶ des installations techniques des services publics.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées dans le plan des contraintes, ne sont admises que les constructions respectant les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- 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.
- Les élevages d'animaux.
- Les étangs.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques non soumises à la législation des installations classées, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée et dans la limite de 200,00 mètres carrés.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre, à l'exception des commerces.
- 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 de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition...).

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- 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.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIE

En secteur INAy

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par vie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la RN 60.
- 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.
- 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.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes non conformes à la règle.
- à la reconstruction des constructions détruites par sinistre.
- aux installations techniques des services publics.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Toute voie nouvelle à la circulation publique ou susceptible de l'être, doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres, la bande de roulement étant limitée à 7,00 mètres.
- La contre-allée le long de la RN 60 doit avoir une emprise minimum de 17,50 mètres, la bande de roulement étant limitée à 7,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- 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 non conformes à la règle.
- à la reconstruction des constructions détruites par sinistre.
- aux installations techniques des services publics.

ARTICLE INA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteur INAy

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou d'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 réalisée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement.
- Les effluents non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, la voirie de 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 de la zone ou du secteur, la conception de ce réseau 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 des toitures, aires impennabilisées etc..., doivent être évacuées sur le terrain d'assiette de la construction.
- En outre, 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 de la zone ou du secteur, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou du secteur.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - RÉSEAUX CÂBLÉS

- Lorsque aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsque 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 des services publics.

ARTICLE INA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur INAy

- Non réglementées par le plan d'occupation des sols.

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

En secteur INAy

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :
 - ▶ 5,00 mètres de l'alignement des voies.
 - ▶ 5,00 mètres des limites du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée.
 - ▶ Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé au vu des problèmes de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les équipements et installations techniques d'intérêt général doivent être implantés soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à l'alignement, inférieure à celle de la construction existante.
- à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une importance équivalente.

ARTICLE INA 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur INAy

- Les constructions doivent être implantés à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Cependant, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).
- Les équipements et installations techniques d'intérêt général doivent être implantés, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'aménagements ou d'extensions dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à la limite séparative, inférieure à celle de la construction existante.

- à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente.

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

En secteur INAy

- Lorsqu'elle n'est pas contiguë ou intégrée à un bâtiment d'activité, la construction à usage d'habitation doit en être éloignée d'au moins 4,00 mètres.
- Les équipements et installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contigus aux autres installations ou constructions, soit éloignés de celles-ci.

ARTICLE INA 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur INAy

- Pour les terrains inférieurs à 1 hectare, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain.
- Pour les terrains supérieurs à 1 hectare, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations techniques des services publics.

ARTICLE INA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur INAy

- Dans la partie Ouest de la zone située entre la voie ferrée et le fuseau de protection délimité sur le plan de zonage, ainsi qu'à l'intérieur de ce fuseau, la hauteur maximum des constructions hors tout (mesurée à partir du sol naturel) est limitée à 9,00 mètres. En dehors de ces espaces, la hauteur maximum des constructions hors tout (mesurée à partir du sol) est limitée à 13,00 mètres.
- Lorsque le toit comporte 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.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations techniques des services publics.
- aux éléments techniques tels que cheminées, antennes, etc...

ARTICLE 1NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

En secteur INAy

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 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

- Les façades principales des constructions doivent être orientées vers la RN 60.
- Les constructions doivent présenter une bonne qualité architecturale et être de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- Le bâti doit être perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la RN 60.
- Les toitures doivent être des toitures terrasses ou à faible pente. Elles doivent être masquées par des acrotères couronnant la périphérie totale du bâtiment.

► Matériaux et couleurs

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les couleurs dans la gamme des gris, gris/bleu doivent être privilégiées.

► Toitures

- Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les couleurs des couvertures doivent être privilégiées dans les tonalités foncées de gris, gris/bleu ou gris/vert.
- 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 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 grillages en mailles soudées de couleur verte d'une hauteur maximum de 3,00 mètres.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).

- Les clôtures peuvent être doublées de haies arbustives d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- 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...).

► Equipements d'infrastructure

- Les équipements d'infrastructure tels 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 portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE INA 12 - STATIONNEMENT

En secteur INAy

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité (personnel et visiteurs).
- Les espaces de stationnement doivent être positionnés soit à l'arrière du bâtiment soit sur les parties latérales.

ARTICLE INA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur INAy

- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- 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 trois places de stationnement.
- 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 plantation d'essences champêtre locales.

- Les plantations à réaliser de part et d'autre de la contre-allée doivent être composées d'un alignement d'arbres de haute tige ainsi qu'une haie arbustive le long de la RN 60.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE INA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur INAy

- Non réglementé.

ARTICLE INA 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur INAy

- Sans objet.