



Type de surface	(CDAC) Coefficient de pondération	Surface	Surface à prendre en compte
Surfaces à prendre en compte pleinement (Places et voiries d'accès imperméabilisées)	1	2018 m²	2018 m²
Surfaces à prendre en compte pour moitié (Places perméables)	0,5	1566 m²	783 m²
		3584 m²	2801 m²

Surface de plancher	Surface maximale de l'aire de stationnement (Coefficient de 0,75)
3913 m²	2935 m²

Section : AB	Parcelle : 149
PLUi du 05/02/2026	Zonage : UZ
Emprise au sol	NR
Espace vert	20 % = ± 2 916 m² de pleine terre 1 arbre / 4 places de stationnement 1 arbre / 100 m² de pleine terre
Stationnement VL 2.50x5.00	Bureau, commerce et activité de service avec l'accueil d'une clientèle : 2 places pour les commerces de - 50 m² S. de vente + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 30 m² de S. de vente + 50 m² de S. de P. Artisanat, industrie et entrepôt : 1 place / tranche de 60 m² S. de P. Entrepôts : 1 place / par tranche de 200 m² S. de P.
Stationnement 2 roues	Les établissements prévoiront, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des vélos dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil.
Hauteur	18.00 m
Recul	Limite séparative : L = H/2 ≥ 3.00 m Limite domaine public : 5.00 m Entre 2 bâtiments non contigus : NR
Clôture	À l'alignement : Les clôtures peuvent être constituées de haies naturelles d'essences locales, doublées ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. En limite séparative : Leur hauteur ne devra pas excéder 2m. Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage de couleur foncée, de panneaux de grillage soudées, sur poteau bois ou métallique doublé ou non d'une haie vive d'essence autochtone, En frange d'espace agricole ou naturel : Les clôtures doivent être constituées de haies, en particulier celles poussant spontanément sur le site, doublées ou non d'une grille. Les clôtures pleines sont interdites.
Façades et toiture	L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature). L'usage de couleurs claires à albedo élevé doit cependant être privilégié dans une démarche environnementale.
Collecte des déchets	Pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé pour toutes nouvelles constructions. Celui-ci devra faire l'objet d'une intégration paysagère.
Périmètres de protection des captages d'eau potable	Le terrain est en zone de remontée de nappes avec un aléas retrait gonflement des argiles faible. Les constructions seront implantées à une distance de 10.00 m de tout cours d'eau.

Le règlement ne fixe pas de CBS minimal



Cheminement visuellement et tactilement contrasté
Largeur minimale : 1,40 m



Emprise pour panneaux photovoltaïques

Tableau des surfaces	Projet
Espace vert traité	2 931 m²
Pavés	654 m²
Béton	163 m²
Béton 2	10 m²
Concassé	124 m²
Pavés drainants/Dalles Nid d'abeille	1 563 m²
Voirie	4 745 m²
Bâtiment A	4 077 m²
Bâtiment B	313 m²
Terrain	14 580 m²
Emprise au sol	4955 m²

- NOTA :**
- **Projet à valider**
 - Base de plan à partir d'un plan papier
 - En attente d'un plan géomètre
 - Alignement d'arbres à protéger, position à valider
 - Recul de 10.00 m de tout cours d'eau, position à valider
 - Liaison avec la voirie publique à charge M.O.
 - La voirie d'accès aux places de stationnement salariés n'est pas pris en compte dans l'aire de stationnement parking pour la loi ALUR, à confirmer par les autorités compétentes.
 - Entrée sur la parcelle 42 à valider.

Places de stationnements :

- Bureau, commerce et activité de service avec l'accueil d'une clientèle : (3304 + 282)/ 30 = 119.5 place
- Entrepôts : 609 / 200 = 3.04 places

TOTAL DE PLACES : 124 places

Nombres d'arbres :
122 / 4 = 31 arbres
2 931 / 100 = 29.3 arbres
TOTAL D'ARBRES : 61 arbres



2 Mail de l'Europe
Bât. L'ePURE
Parc du Grand Troyes
TROYES
10300 SAINTE-SAVINE
Tel : 03 25 75 05 00
@ : troyes@lcr.fr



1a, Rue Pégase
67960 ENTZHEIM
Tel : 03 90 29 79 40

RETAIL PARK

ARGENTAN

Rue La Gravelle
61 200 Argentan

B		A.P.S	
Ind.	Révisions	Nom	Date
A	Création	DZ	14/04/2026
B	Modif. G	Terrassi / Ben Younes	01/06/2026

Document de travail

Plan de masse

Localisation Info. Troyes/Retail Park Argentan/02_Agentanville 2	Étude ZIMMER DORA
Date 01/06/2026	0.0.2
Échelle 1 : 1000	