

# DORMANS

## PLAN D'OCCUPATION DES

SOLS

DOCUMENT  
DE  
TRAVAIL

REGLEMENT DE LA ZONE NA

DOCUMENT N°3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

CDHU

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

[cdhu.10@wanadoo.fr](mailto:cdhu.10@wanadoo.fr)

## **ARTICLE NA.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

### **1. Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2. Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol ci-après sous réserve du paragraphe 3 :**

- Les constructions de tous types à usage d'habitations, de commerces, de services, d'artisanats, ou d'équipements collectifs.
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des Services Publics, ainsi que les affouillements qui y sont liées.

### **Secteur NAI :**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial ou de service.
- les lotissements destinés à recevoir les occupations et utilisations des sols autorisées au présent article.
- les constructions à usage d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements autorisés au présent article.
- les constructions et installations d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- les installations et les travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux fonctionnements des services publics.

### **Secteur NAI2 :**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, lié à l'agriculture et la viticulture, commercial ou de service.
- les lotissements destinés à recevoir les occupations et utilisations des sols autorisées au présent article.
- les constructions à usage d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements autorisés au présent article à condition qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité.
- les constructions et installations d'équipements collectifs liés au fonctionnement de

la zone.

- les installations et les travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux fonctionnements des services publics.

3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Toutes les nouvelles constructions admises dans la zone doivent faire partie d'une opération d'ensemble à vocation dominante de l'habitat. Entre autre elles ne seront admises que si les équipements projetés sont suffisants compte tenu de l'ensemble de la zone.

#### **Secteur NAI et NAI2 :**

Toutes les nouvelles constructions admises dans la zone doivent faire partie d'une opération d'ensemble à vocation dominante d'activité. Entre autre elles ne seront admises que si les équipements projetés sont suffisants compte tenu de l'ensemble de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



## **ARTICLE NA.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Rappels :

En l'absence d'équipements suffisants, tout terrain restera inconstructible.

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA.1.

## **ARTICLE NA.3 - ACCES ET VOIRIES**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## 1. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité : en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

## 2. Voirie :

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

La largeur de plate-forme des voies nouvelles sera adapté au nombre de logements.

Les voies nouvelles en impasse devront respecter les normes ci-dessus exprimées et compter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

### **Secteur NAI :**

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 10 m d'emprise. (permet d'avoir 2 voies à 3m pour la circulation poids-lourd et 2 trottoirs)

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

### **Secteur NAI2 :**

La voie principale doit avoir une emprise d'au moins 10 m de large. (permet d'avoir 2 voies à 3m pour la circulation poids-lourd et 2 trottoirs)

Les autres voies doivent avoir une emprise d'au moins 8 m de large.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

La circulation piétonne sera toujours assurée.

Dans le cas où la voirie coupe une piste cyclable, des mesures garantissant la sécurité des usagers seront prises.

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

### **1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur et doit être déclaré à la mairie.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositions techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

### **2. Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur après déclaration à la mairie.

#### **Secteur NAI et NAI2**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de nature à être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

**Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle, en aucun cas le ru de Vassieux ne servira d'exutoire.**

### **3. Autres réseaux :**

Pour les lotissements et ensembles de construction, les câbles et branchements aux réseaux publics d'électricité (base tension) et de téléphone doivent être obligatoirement enterrés à moins de contre indications techniques impératives.

## **ARTICLE NA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE NA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

### **Secteur NAI :**

Les constructions à usage industriel, de bureau, d'habitation ou de gardiennage doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, de plus un recul minimal de 25 m est exigé par rapport à l'axe de la R.N.3.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux constructions liées au service public ferroviaire.

Les installations mineures d'intérêt général, tels que les transformateurs E.D.F. ne sont tenues d'observer qu'un recul minimum de 2 m sauf si l'ouvrage, par son implantation ou ses caractéristiques, peut nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Secteur NAI2 :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, de plus un recul minimal de 15 m est exigé par rapport à l'axe de la R.D.3.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux constructions liées au service public ferroviaire.

Les installations mineures d'intérêt général, tels que les transformateurs E.D.F. ne sont tenues d'observer qu'un recul minimum de 2 m sauf si l'ouvrage, par son implantation ou ses caractéristiques, peut nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en recul en observant par rapport à la limite séparative latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m.

### **Secteur NAI :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ils peuvent être implantés en limites séparatives latérales lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).



**Secteur NAI2 :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Ils peuvent être implantés en limites séparatives latérales lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

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

Deux constructions non contigües dont l'une au moins à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis à vis ne comportant pas d'ouverture.

**Secteur NAI et NAI2 :**

Deux constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.

Si l'une des constructions a une emprise au sol inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>, la distance peut être réduite, à condition d'être conforme aux normes d'accessibilité et de sécurité.

**ARTICLE NA.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale autorisée est de 70 % de la superficie de l'îlot de propriété.

**ARTICLE NA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 m.

**Secteur NAI :** Pour les constructions d'habitation, la hauteur maximale est de 7 m.

**Secteur NAI2 :** au sud de la voie principale, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 10m. Elle est de 12m au nord de la voie principale.

## **ARTICLE NA.11 - ASPECTS EXTERIEURS**

1) - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

2) - Les peintures et les revêtements des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

- Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

- Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain naturel, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m au dessus du terrain naturel.

- Lorsqu'une clôture sur rue est établie, elle doit être constituée par des haies vives doublées ou non de grillage. Elle peut comporter un mur bahut n°excédant pas 0,60 m.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les garages et les bâtiments de moins de 20m².

- Les toits à 4 pans sont interdits sauf pour les constructions présentant une ligne de faîtage dont le linéaire est supérieur au 2/3 du linéaire de la façade qui lui est parallèle.

### **Secteur NAI :**

Lorsqu'une clôture sera établie, elle devra être constituée de haies vives doublées ou non de grillage. Des dispositifs opaques seront admis pour répondre à des impératifs de sécurité.



## **Volumes et forme**

Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers la RD3 ainsi que toutes les façades de plus de 25m linéaire doivent comporter :

- Soit des matériaux de 2 ou plusieurs natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites, etc)
- Soit des jeux de décrochement de volume

Les matériaux nobles seront à privilégier, notamment en façade orientée vers la RD3

La toiture terrasse ou à faible pente doit être masquée par des acrotères couronnant la totalité du bâtiment.

## **Matériaux et couleurs**

Les façades seront de ton mat, exception faite des parties vitrées des façades.

Néanmoins, des couleurs vives se rapportant aux couleurs de l'enseigne sont autorisées afin de marquer les ouvertures et éléments architecturaux accessoires.

Les couleurs se rapportant à l'enseigne des commerces et entreprises peuvent être apposées sur 20% au maximum de la façade principale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses, ...) ne peuvent être laissés apparents.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

## **Clôtures :**

Les clôtures pourront être constituées :

- de murets de 0,80m maximum surmontés d'éléments métalliques ou en bois
- de grillages doublés ou non d'une haie vive

Les murs pleins peuvent être autorisés sur un maximum de 3m afin de recevoir les boîtiers électriques, boîtes à lettres et autres éléments techniques.

La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2,50 mètres

Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

## ARTICLE NA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations qui devra être assuré en dehors des voies publiques est défini ci-après par fonction :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

Pour les établissements publics ou privés, il est exigé :

- bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher **HO nette**.
- commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.
- activités : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher **HO nette**.
- hôtels : 1 place pour 2 chambres et 1 place par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- établissements d'enseignements : 1 place par classe pour les établissements primaires ou du 1er degré. Ces établissements doivent, en outre, comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, Vélomoteurs et motocyclettes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique ou architectural de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction, ces places doivent être aménagées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.42-1-3 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE NA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de la surface de ce terrain doivent être plantés ou aménagés en espace de jeux et de rencontres.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

**Secteur NAI :**

Les espaces libres intérieurs, notamment une bande de 5 m de largeur à partir de l'alignement doivent être gazonnés et plantés d'arbustes. Le respect des essences locales est souhaité. 10 % au moins de la surface de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts.

Les marges de recul situées en bordure des zones d'habitat seront engazonnées et plantées d'arbustes d'essences locales.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### **Secteur NAI2 :**

10 % au moins de la surface de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts. Cette surface sera plantée d'arbustes ou arbres.

La voie principale sera agrémentée d'alignement d'arbres de haute tige ou moyenne tige plantés à intervalles réguliers.

L'entrée de zone par le giratoire de la RD3 et RD980 sera aménagée et plantée de façon paysagère.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

En outre, les espaces de stationnement ne sont pas considérés comme des espaces verts.

La ripisylve du Ru de Vassieux et les arbres d'alignement seront maintenus.

Tout défrichement ou abatage devra faire l'objet de plantations équivalentes de compensation.

Les dépôts à l'air libre et bennes de stockage devront être entourés par des plantations au sud de la voie principale afin d'en limiter l'impact visuel depuis la RD3.

Les essences locales seront à privilégier.

## **ARTICLE NA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S maximal est de 0,7.

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers et aux équipements d'infrastructure.

**Secteur NAI et NAI2** : il n'est pas fixé de C.O.S maximum.

## **ARTICLE NA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S n'est pas autorisé.

### **Secteur NAI**

Sans objet.