

# MERREY-SUR-ARCE

# plan d'occupation des sols

## règlement document n°1

## modification n°1

Approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 23-01-89

Modifié par Délibération du Conseil Municipal du 13 JANV. 1992





S O M M A I R E

---

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - ZONE UC

Chapitre 2 - ZONE UY

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - ZONE NA

Chapitre 2 - ZONE NC

Chapitre 3 - ZONE ND

TITRE V - ANNEXES





TITRE I

-----

DISPOSITIONS GENERALES

-----



DISPOSITIONS GENERALES

-----

Article 1<sup>er</sup> - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MERREY SUR ARCE.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune :

2.1 - les dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article L.111.9 -

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111.10 -

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics à été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

Article L.421.4 -

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R.111.2 -

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3 -

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le Code de l'Expropriation relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal et de la Commission Départementale d'Urbanisme.

Article R.111.3.2 -

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4 -

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

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111.14

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

- a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;
- b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière ;
- c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1585 A du Code Général des Impôts renoncé à la percevoir.

Article R.111.14.2 -

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leur dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 -

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c de l'article R.122.15.

Article R.111.21 -

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

2.2 - les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique figurant au document n° 3 et reportées sur le plan n°3.

2.3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant

- . les zones d'aménagement différé (article L.212.1 à L.212.11)

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupations des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II du présent règlement sont :

- . la zone UC
- . la zone UY

2 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre III du présent règlement sont :

- . la zone NA
- . la zone NC
- . la zone ND

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L 123.1 - 9° 4e alinéa -

Les règles et servitudes définies dans un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Seules des adaptations mineures aux règles définies aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées.

Ces adaptations mineures seront instruites conformément à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles définies par le règlement de la zone, le permis de construire ne peut être délivré que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles.
- ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

-----

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

-----



CHAPITRE 1DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC  
-----CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population.

Une partie de la zone est soumise à des risques d'inondation.

SECTION INATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

- 1 - Il est rappelé que sont soumis à autorisation :
  - 1.1 - l'édification des clôtures
  - 1.2 - les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme et non interdits à l'article UC 2
- 2 - Sont notamment admis, sous réserve des conditions fixées au § 3 et interdictions mentionnées à l'article UC 2 ci-après :
  - 2.1 - toutes les constructions
  - 2.2 - les lotissements et les groupes d'habitations
  - 2.3 - les constructions, installations et travaux divers concourant à l'équipement de la collectivité
- 3 - Sont admis aux conditions suivantes :
  - 3.1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation si elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone considérée

- 3.2 - l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts
  - 3.3 - la reconstruction à l'identique, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci-après, si elles n'aggravent pas l'état existant
  - 3.4 - les constructions et installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux équipements d'infrastructure
- 4 - Cependant dans la partie soumise à des risques d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant sont admises que si elles respectent la cote de seuil suivante à savoir 0,30 mètre au dessous de la chaussée de la Route Départementale 207.

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

Sont interdites :

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles visées à l'article UC 1 - § 3.
- 2 - Les dépôts.
- 3 - Les parcs d'attraction établis pour une durée continue de plus de trois mois.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière.
- 5 - Les installations de camping, de caravaning ou destinées à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 6 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.
- 7 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.

SECTION IICONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). Leur emprise ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

3 - Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour et leur longueur ne doit pas dépasser 80 mètres.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'alimentation en eau et l'assainissement de toute construction doivent être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

2 - L'assainissement individuel de toute construction et le stockage de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau sont interdits dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc des eaux de la ville de TROYES en raison des risques d'infiltration polluante.

Toutes dispositions techniques assurant l'étanchéité des réseaux doivent être prises lors du franchissement de cet aqueduc.

3 - S'il est prévu un réseau public d'assainissement, toute opération de groupement d'habitations ou de lotissement doit prévoir un dispositif individuel d'épuration approprié raccordable au futur réseau public d'assainissement.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Pour être constructibles, les terrains issus d'une opération d'aménagement à l'exception des groupes d'habitations, doivent avoir une surface minimum de 600 mètres carrés.

2 - Dans le cas de réalisation d'un groupe d'habitations, le terrain à usage privatif doit avoir une surface minimum de 500 mètres carrés par logement (construction comprise).

3 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin
- . aux installations techniques des services publics

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

1 - Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- . soit à l'alignement
- . soit en retrait de l'alignement (d'une distance minimum de 5 mètres)
- . à 2 mètres de la limite du domaine ferroviaire

- Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus

2 - A l'intérieur de la zone de visibilité figurée au plan et établie aux abords de passage à niveau, toute demande de permis de construire doit être soumise à l'avis de la S.N.C.F.

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

1 - Tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

2 - Cependant, des constructions en limite séparative sont autorisées :

- soit pour édifier des bâtiments jointifs à des bâtiments de dimensions sensiblement équivalentes situés sur le terrain voisin
- soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas :
  - . une hauteur de 4 mètres à l'égoût du toit le plus haut mesurée en limite séparative
  - . ou une hauteur de 6 mètres (cas de pignons droits) au faitage mesurée en limite séparative

Cependant, toute construction et clôture fixes sont interdites dans une bande de 2 mètres à partir de l'emprise de l'aqueduc

3 - Les constructions et clôtures fixes édifiées sur des parcelles riveraines de cours d'eau non domaniaux doivent observer un recul minimal de 4 mètres par rapport à la berge.

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

1 - Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

2 - Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

#### ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le plan d'occupation des sols.

#### ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égoût du toit le plus haut.

- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, clochetons, tourelles etc..., l'égoût de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1.1 - Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite

1.2 - Forme :

- . les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, garages et abris de jardin) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont accolées à un bâtiment principal
- . la pente des toits doit être comprise entre 20 et 45 degrés
- . toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage
- . la reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contigües
- . Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé

Dans tous les cas, les façades doivent être en matériau et de teintes homogènes sur toute leur hauteur

1.3 - Matériaux et couleurs :

- . Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit

- . Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite sauf de couleur rouge) ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdits
- . Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents
- . La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite
- . Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales
- . Les bardages de toute nature en façade sur rue sont interdits

#### 1.4 - Clotûres :

- . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits
- . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours
- . Pour les lotissements ou groupes d'habitations, les clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect
- . Les clôtures pleines supérieures à 1,4 mètres autres que les haies vives sont interdites. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées lorsque ces clôtures assurent la continuité de murs anciens existants ou s'harmonisant au caractère du bâti ancien et des lieux avoisinants
- . Les clôtures projetées en bordure des emprises publiques peuvent être constituées :
  - . de haies vives doublées ou non de grillage
  - . de bois ou de plastique reposant ou non sur un mur-bahut
  - . d'éléments métalliques reposant sur un mur-bahut

La hauteur de ce mur-bahut doit être comprise entre 0,60 et 1 mètre.

- . Les clôtures projetées sur les limites séparatives peuvent être constituées :
  - . de haies vives doublées ou non de grillage
  - . de grillage reposant ou non sur un mur-bahut

La hauteur de ce mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre

#### 1.5 - Equipements d'infrastructure

- . Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation

2 - D'autres dispositions peuvent, suivant la procédure prévue à l'article 4 du titre I, 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.

#### ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes rappelées dans l'annexe n° 2.

2 - 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 150 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 UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Tout groupe d'habitations ou toute opération de logements collectifs ou de lotissement doit réserver 5% de la superficie totale de l'opération à des espaces verts communs.

2 - Les marges de reculement doivent être traitées en espaces verts.

3 - Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter doit être joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

4 - Les plantations d'arbres sont interdites dans la zone non aedificandi de 2 mètres définie de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UC est de 0,4.

2 - Le coefficient d'occupation des sols indiqué ci-dessus n'est pas applicable aux constructions édifiées par l'Etat, les Régions, les Départements ou les Communes, ni aux immeubles édifiés par les établissements publics administratifs à vocation culturelle, scientifique, d'enseignement de santé ou d'assistance, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus.

##### ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le dépassement du coefficient d'occupation des sols fixé à l'article 14 ci-dessus est autorisé lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier au maximum une surface de 250 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette. Le dépassement est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher, constructions existantes comprises, dans les limites des autres règles fixées aux articles UC 3 à UC 13.

2 - Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application le cas échéant, des dispositions des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 du même code.



CHAPITRE 2DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYCARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est une zone urbaine d'activités industrielles, commerciales ou artisanales.

Elle comprend :

- . le secteur UYd présentant des risques d'inondation

SECTION INATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLArticle UY-1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

- 1 - Il est rappelé que sont soumis à autorisation :
  - 1.1 - l'édification des clôtures
  - 1.2 - les installations et travaux divers prévus aux articles R.442.2 et suivants du code de l'urbanisme et non interdits à l'article UY-2
- 2 - Sont notamment admis, sous réserve des conditions fixées au § 3 et interdictions mentionnées à l'article UY-2 ci-après :
  - 2.1 - toutes les constructions et installations à usage d'activités économiques
  - 2.2 - les lotissements à usage d'activités économiques
  - 2.3 - les constructions, installations et travaux divers concourant à l'équipement de la collectivité
- 3 - Sont admis aux conditions suivantes :
  - 3.1 - la construction de logements nécessaires pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements
  - 3.2 - la reconstruction à l'identique, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci-après, si elles n'aggravent pas l'état existant
  - 3.3 - les constructions et installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux équipements d'infrastructure
  - 3.4 - en secteur UYd, les constructions respectant les cotes de seuil fixées par le service compétent

Article UY-2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - les bâtiments d'habitation sauf ceux répondant aux conditions de l'article UY-1 § 3
- 2 - les parcs d'attraction établis pour une durée continue de plus de trois mois
- 3 - l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière
- 4 - les installations de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY-3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). Leur emprise ne doit pas être inférieure à 4 m.
- 2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- 3 - Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour et leur longueur ne doit pas dépasser 80 m.

Article UY-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau, l'assainissement de toute construction nouvelle et les rejets de toute nature doivent être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

Article UY-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article UY-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à :
  - 10 m au moins de l'alignement des voies. Cette distance peut être réduite à 5 m pour les bâtiments à usage d'habitat ou de bureaux
  - 10 m au moins des lignes ferroviaires
- 2 - A l'intérieur de la zone de visibilité figurée au plan et établie aux abords de passage à niveau, toute demande de permis de construire doit être soumise à l'avis de la SNCF.

Article UY-7 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas contraire, tout point d'une construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5m.
- 2 - Par rapport à une limite séparative constituant la limite entre la zone UY et une zone à vocation d'habitat, les constructions sont implantées à au moins 15m.

Article UY-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Article UY-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UY-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions isolées à usage d'habitation, la hauteur mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 3,5m à l'égout du toit le plus haut.

Article UY-11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1 - Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :
  - 1.1 - Forme
    - Les toitures sont à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures ne doit pas excéder 45 degrés.

## 1.2 - Matériaux et couleurs

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- Un plan détaillé des façades mentionnant les teintes projetées doit être joint à la demande de permis de construire.
- Les matériaux apparents brillants sauf pour les équipements de second oeuvre sont interdits.
- Les matériaux de couverture visible sont:
  - . pour les bâtiments à usage d'habitation, de ton ardoise ou flammé
  - . pour les autres bâtiments, de ton s'harmonisant à celui des constructions environnantes.

## 1.3 - Clôtures

- Les clôtures projetées en bordure des emprises publiques peuvent être constituées :
  - . de haies vives doublées ou non de grillage
  - . de bois ou de plastique reposant ou non sur un mur-bahut
  - . d'éléments métalliques reposant sur un mur-bahut
 La hauteur du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60m.
- Les éléments décoratifs notamment en béton moulé sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m. et ramenée à 1 m. dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée. Leur hauteur ne peut excéder 3m.

## 1.4 - Equipements d'infrastructure

- Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

- 2 - D'autres dispositions peuvent, suivant la procédure prévue à l'article 4 du titre I, 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.

Article UY-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes rappelées dans l'annexe n°2.

Article UY-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété.
- 2 - Les zones non aédificandi indiquées à l'article UY 6 doivent être traitées en écrans végétaux constitués d'arbres de haute tige.
- 3 - Des écrans végétaux, composés d'arbres, doivent être réalisés sur le pourtour des propriétés supportant des installations industrielles, artisanales, des entrepôts, des dépôts, si ces installations sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- 4 - Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter doit être joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UY-15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet



TITRE III

-----

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

-----



CHAPITRE 1DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA  
-----CARACTERE DE LA ZONE NA

La zone NA est une zone naturelle peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future organisée.

Elle comprend :

- . Les secteurs NAa urbanisables sous conditions.

SECTION INATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

- 1 - Il est rappelé que sont soumis à autorisation :
  - 1.1 - l'édification des clôtures
  - 1.2 - les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme et non interdits à l'article NA 2
- 2 - Sont notamment admis, sous réserve des conditions fixées au § 3 et interdictions mentionnées à l'article NA 2 ci-après :
  - 2.1 - les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et viticoles
  - 2.2 - les installations et travaux divers concourant à l'équipement de la collectivité
  - 2.3 - la reconstruction à l'identique, l'extension mesurée des constructions et installations existantes non-conformes aux dispositions réglementaires de la présente zone
  - 2.4 - la transformation des bâtiments d'exploitation agricole existants en bâtiment d'habitation

3 - Sont admis aux conditions suivantes :

3.1 - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole en complément des bâtiments d'exploitation existants

3.2 - les constructions et installations non-conformes aux dispositions de la section II ci-après, si elles concourent aux équipements d'infrastructure

3.3 - en secteur NAa

a) - les lotissements et les groupes de constructions à usage d'habitat de service et de commerce :

- si ces opérations :

. sont compatibles avec le schéma d'organisation élaboré pour l'ensemble du secteur considéré

. intéressent une superficie de plus de 0,5 hectare (lotissement) ou 5 logements (groupe d'habitations)

- et si le pétitionnaire réalise à sa charge les équipements nécessaires à l'ensemble du projet.

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

Sont interdits :

1 - Toute construction et installation sauf celles visées à l'article NA 1 - § 2.

2 - Les divisions foncières à usage d'habitat sauf celles répondant aux conditions des articles NA 1 - § 3.3.

3 - Les parcs d'attraction établis pour une durée continue de plus de trois mois.

4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière.

5 - Les installations de camping, de caravaning ou destinées à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

6 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.

7 - Les aires naturelles de camping.

8 - En secteur NAa :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les dépôts
- le stationnement isolé de caravane
- toutes les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et viticoles

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères etc...). Leur emprise ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

3 - Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour et leur longueur ne doit pas dépasser 80 mètres.

4 - Toutes les parcelles des lotissements ou des groupes de constructions à usage d'habitat de service et d'activités économiques doivent être desservies par une voirie interne à l'opération.

Cette voirie ne peut elle-même avoir plus de deux débouchés sur la voirie structurante du secteur.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'alimentation en eau et l'assainissement de toute construction nouvelle et les rejets de toute nature doivent être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

2 - L'assainissement individuel de toute construction et le stockage de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau sont interdits dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc des eaux de la ville de TROYES en raison des risques d'infiltration polluante.

Toutes dispositions techniques assurant l'étanchéité des réseaux doivent être prises lors du franchissement de cet aqueduc.

3 - En secteur NAa :

- s'il est prévu un réseau public d'assainissement, toute opération de groupement d'habitations ou de lotissement doit prévoir un dispositif d'épuration individuel approprié raccordable au futur réseau public d'assainissement
- le branchement sur les réseaux d'alimentation d'eau potable et d'assainissement des eaux usées est obligatoire à moins de 35 mètres des enceintes du cimetière

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**En secteur NAa**

-----

- Pour être constructibles, les terrains issus d'une opération d'aménagement à l'exception des groupes d'habitations, doivent avoir une surface minimum de 800 mètres carrés et une largeur moyenne inférieure à 20 mètres. Toutefois, le plus petit terrain ne doit pas avoir une surface inférieure à 700 mètres carrés. Les terrains affectés aux installations techniques des services publics ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

- Dans le cas de réalisation d'un groupe d'habitations, le terrain à usage privatif doit avoir une surface minimum de 500 mètres carrés par logement (construction comprise).

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

En secteur NAa  
-----

1 - Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble, les constructions doivent être implantées :

- . soit à l'alignement
- . soit en retrait de l'alignement, d'une distance minimum de 5 mètres

2 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

1 - Tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

2 - En secteur NAa :

- des constructions en limite séparative sont autorisées :
  - soit pour édifier des bâtiments jointifs à des bâtiments de dimensions sensiblement équivalentes situés sur le terrain voisin
  - soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas :
    - . une hauteur de 4 mètres à l'égoût du toit le plus haut mesurée en limite séparative
    - . ou une hauteur de 6 mètres (cas de pignons droits) au faitage mesurée en limite séparative

Cependant toute construction et clôture fixes sont interdites dans une bande de 2 mètres à partir de l'emprise de l'aqueduc.

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

1 - Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

2 - Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le plan d'occupation des sols.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**En secteur NAa**  
-----

1 - La hauteur mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 5,5 mètres à l'égoût du toit le plus haut.

2 - Lorsque le toit comporte une petite croupe ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, clochetons, tourelles, etc... l'égoût de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1 - En secteur NAa

1.1 - Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite

1.2 - Forme :

. les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remise, garages et abris de jardin) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont accolées à un bâtiment principal

. la pente des toits doit être comprise entre 20 et 45 degrés

- . Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage
- . La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contigües
- . Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé

Dans tous les cas, les façades doivent être en matériau et de teintes homogènes sur toute leur hauteur

### 1.3 - Matériaux et couleurs

- . les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit
- . les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite sauf de couleur rouge) ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdits
- . les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- . la reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
- . les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales
- . les bardages de toute nature en façade sur rue sont interdits

#### 1.4 - Clôtures

- . les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits
- . la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,6 mètres
- . pour les lotissements ou groupes d'habitations, les clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect
- . les clôtures pleines autres que les haies vives sont interdites
- . les clôtures projetées en bordure des emprises publiques peuvent être constituées :
  - . de haies vives doublées ou non de grillage
  - . de bois ou de plastique reposant ou non sur un mur-bahut
  - . d'éléments métalliques reposant sur un mur-bahut

La hauteur de ce mur-bahut ne doit pas excéder 0,80 mètre.

La hauteur totale des clôtures est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

- . les clôtures projetées sur les limites séparatives peuvent être constituées :
  - . de haies vives doublées ou non de grillage
  - . de grillage reposant ou non sur un mur-bahut ; la hauteur de ce mur-bahut ne devant pas excéder 0,60 mètre

#### 2 - Equipements d'infrastructure

- Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation

3 - D'autres dispositions peuvent, suivant la procédure prévue à l'article 4 du titre I, 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.

#### ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes rappelées dans l'annexe n° 2.

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

- Les plantations d'arbres sont interdites dans la zone non aedificandi de 2 mètres définie de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc.

#### **En secteur NAa**

-----

1 - Tout groupe d'habitations doit réserver 20% de la superficie totale du terrain de l'opération à des espaces verts communs.

Ces espaces ne peuvent être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Pour les opérations de construction ou de lotissement le pourcentage de 20% est ramené à 5%.

2 - Le parti d'aménagement doit conduire à la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres.

3 - Les marges de reculement doivent être traitées en espaces verts.

4 - Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter doit être joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

SECTION IIIPOSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**En secteur NAa**  
-----

- Le coefficient d'occupation des sols maximal applicable est de 0,30. Il est porté à 0,60 dans le cas d'activités économiques.

- Le coefficient d'occupation des sols indiqué ci-dessus n'est pas applicable aux constructions édifiées par l'Etat, les Régions, les Départements ou les Communes, ni aux immeubles édifiés par les établissements publics administratifs à vocation culturelle, scientifique, d'enseignement, de santé ou d'assistance, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus.

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

- Le dépassement du coefficient d'occupation des sols fixé à l'article 14 n'est pas autorisé.

CHAPITRE 2DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCCARACTERE DE LA ZONE NC

La zone NC est une zone naturelle économiquement productive à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

- . le secteur NCc à vocation d'exploitation de gisement de matériaux
- . le secteur NCj à vocation de jardins, de vergers
- . le secteur NCv couvrant les vignobles d'appellation contrôlée "champagne"

SECTION INATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLArticle NC-1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS1 - Il est rappelé que sont soumis à autorisation :

1.1 - l'édification des clôtures

1.2 - les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme et non interdits à l'article NC-2

1.3 - dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres dans les conditions définies par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral n° 78.3260 du 10 juillet 1978.

1.4 - les défrichements dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions de l'article L.311.1 et suivants du Code Forestier.

2 - Sont notamment admis sous réserves des conditions fixées au §3 et interdictions mentionnées à l'article NC-2 ci-après :

2.1 - toutes les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, viticoles ou forestières

2.2 - les établissements assurant :

- . les opérations commerciales d'équipement, d'approvisionnement et de services concourant à la production agricole
- . les opérations de collecte et de transformation des produits agricoles

- 2.3 - les constructions, les installations et travaux divers concourant à l'équipement de la collectivité
  - 2.4 - la reconstruction à l'identique, l'extension mesurée des constructions et installations existantes non conformes aux dispositions réglementaires de la présente zone
  - 2.5 - la transformation des bâtiments d'exploitation agricole existants en bâtiment d'habitation
- 3 - Sont admis aux conditions suivantes :
- 3.1 - les constructions à usage d'habitation :
    - . directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ou forestière en complément de bâtiments d'exploitation existants,
    - . destinées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés au § 2.2 ci-dessus
  - 3.2 - les constructions et installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux équipements d'infrastructure
  - 3.3 - en secteur NCc,
    - . l'exploitation de gisement de matériaux
    - . les installations nécessaires à l'extraction des matériaux ainsi que le logement de gardiennage
  - 3.4 - en secteur NCj, les abris de jardin d'une superficie inférieure à 10m<sup>2</sup>.
  - 3.5 - en secteur NCv, les abris à matériels viticoles, à raison d'une construction par unité d'exploitation
  - 3.6 - les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

Article NC-2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - les lotissements
- 2 - les groupes d'habitations
- 3 - les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article NC-1
- 4 - les installations de camping, de caravanning ou destinées à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- 5 - le stationnement isolé de caravane pour une durée supérieure à 3 mois.
- 6 - les aires naturelles de camping
- 7 - les dépôts visibles non nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone

- 8 - les parcs d'attraction établis pour une durée continue de plus de trois mois
- 9 - les défrichements dans les espaces boisés classés
- 10 - les carrières et gravières autres que celles visées à l'article NC-1 §3-3
- 11 - en secteur NCj, toute construction et installation autre que celles visées à l'article NC-1 § 3-4
- 12 - en secteur NCv, toute construction et installation autre que celles visées à l'article NC-1 § 3-5

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article NC-3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

#### Article NC-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 - L'alimentation en eau, l'assainissement de toute construction nouvelle et les rejets de toute nature doivent être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.
- 2 - L'assainissement individuel de toute construction et le stockage de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau sont interdits dans une bande de 35m de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc des eaux de la Ville de TROYES, en raison des risques d'infiltration polluante.

Toutes dispositions techniques assurant l'étanchéité des réseaux doivent être prises lors du franchissement de cet aqueduc.

#### Article NC-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

#### Article NC-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :
  - à au moins 10 m de l'alignement des voies
  - à au moins 10 m des lignes ferroviaires
- 2 - A l'intérieur de la zone de visibilité figurée au plan et établie aux abords de passage à niveau, toute demande de permis de construire doit être soumise à l'avis de la SNCF.

Article NC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3m.
- 2 - Les constructions en limite séparative sont autorisées :
  - soit pour édifier des bâtiments jointifs,
  - soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas une hauteur de 4 m à l'égout du toit le plus haut.
 Cependant toute construction et clôture fixe sont interdites dans une bande de 2m à partir de l'emprise de l'aqueduc.
- 3 - Les constructions et clôtures fixes édifiées sur des parcelles riveraines de cours d'eau non domaniaux doivent observer un recul minimal de 4m par rapport à la berge.

Article NC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 m.

Article NC-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article NC-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5,5m à l'égout du toit le plus haut.

Article NC-11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1 - Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :
  - 1.1 - Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
  - 1.2 - Forme
    - Les toitures sont à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures ne doit pas excéder 45 degrés.
    - Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.
    - La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

- Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé.

Dans tous les cas, les façades doivent être en matériau et de teintes homogènes sur toute leur hauteur.

#### 1.3 - Matériaux et couleurs.

- Les tons des matériaux doivent s'harmoniser avec ceux du paysage environnant. Le ton blanc intégral est interdit.
- Les matériaux apparents brillants sont interdits.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

#### 1.4 - Equipements d'infrastructure.

- Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.  
L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

- 2 - D'autres dispositions peuvent, suivant la procédure prévue à l'article 4 du titre I, 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.

### Article NC-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes rappelées dans l'annexe n°2.

### Article NC-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les marges de reculement doivent être traitées en espaces verts.
- 2 - Des plantations doivent être réalisées sur le pourtour de toutes installations.
- 3 - Les plantations d'arbres sont interdites dans la zone non aedificandi de 2m définie de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article NC-15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND

La zone ND est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager et écologique, de risques.

Elle comprend :

- . le secteur NDa à vocation de loisirs

SECTION I

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

Article ND-1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

1 - Il est rappelé que sont soumis à autorisation :

1.1 - l'édification des clôtures

1.2 - les installations et travaux divers prévus aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme et non interdits dans l'article ND-2

1.3 - dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres dans les conditions définies par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral n° 78.3260 du 10 juillet 1978.

1.4 - les défrichements dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions de l'article L.311.1 et suivants du Code Forestier.

2- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes:

2.1 - les constructions, les installations et travaux divers concourant à l'équipement de la collectivité

2.2 - la reconstruction à l'identique, l'extension mesurée des constructions et installations existantes non conformes aux dispositions réglementaires de la présente zone

2.3 - les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux activités forestières

2.4 - en secteur NDa, les constructions et installations liées aux activités de loisirs, touristiques et sportives

3 - Toutefois sont admis aux conditions suivantes :

Les constructions et installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux équipements d'infrastructure

Article ND-2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND-1 et notamment,
  - . les lotissements
  - . les groupes d'habitation
  - . les défrichements dans les espaces boisés classés
  - . l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière.
  - . les aires naturelles de camping.
  - . les constructions à usage d'habitat sauf en secteur NDa

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND-3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

Article ND-4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau, l'assainissement de toute construction nouvelle doivent être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

Article ND-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article ND-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES  
ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :
  - à au moins 10 m de l'alignement des voies
  - à au moins 10 m des lignes ferroviaires
  - en secteur NDa, à au moins 5m de l'alignement des voies
- 2 - A l'intérieur de la zone de visibilité, figurée au plan et établie aux abords de passage à niveau, toute demande de permis de construire doit être soumise à l'avis de la SNCF.

Article ND-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SEPARATIVES

Les constructions et clôtures fixes éfifiées sur des parcelles riveraines de cours d'eau non domaniaux doivent observer un recul minimal de 4m par rapport à la berge.

Article ND-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article ND-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article ND-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article ND-11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Equipements d'infrastructure

- Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

2 - D'autres dispositions peuvent, suivant la procédure prévue à l'article 4 du titre I, 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.

Article ND-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes rappelées dans l'annexe n°2.

Article ND-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les marges de reculement doivent être traitées en espaces verts.
- 2 - Des plantations doivent être réalisées sur le pourtour de toutes installations.
- 3 - Les plantations d'arbres sont interdites dans la zone non aedificandi de 2 m. définie de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article ND-15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet





TITRE IV

-----

A N N E X E S

-----



## ANNEXE "DEFINITIONS"

### I - PROPRIETE

#### TERRAIN

- Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

#### LIMITE SEPARATIVE

- Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

### II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations  
A.F.U - Z.A.C.

- Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

#### HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- Constructions définies à l'article R 144.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

#### EQUIPEMENT A CARACTERE D'HEBERGEMENT COLLECTIF

- . foyers
- . casernes
- . cités universitaires
- . maison de retraite
- . pensions, colonies etc ...

### III - COEFFICIENTS

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

- Rapport entre la surface hors oeuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

EMPRISE AU SOL

- Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE

- a) En présence d'un plan d'alignement approuvé :
  - limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.
- b) En l'absence de plan d'alignement :
  - limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LARGEUR D'UNE VOIE

- Largeur de l'emprise d'une voie.

V - DIVERS

CROUPE

- Petit versant réunissant à leurs extrémités les longs pans de certains toits allongés.

PETITES CROUPES ou DEMI-CROUPES

- Croupe qui ne descend pas aussi bas que les longs-pans ; en d'autres termes, c'est un pignon coupé.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Toute installation nécessaire à un service public :

Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylones,
- . station hertzienne,
- . ouvrages techniques divers,
- . relais,
- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc...

BATIMENT PRINCIPAL

- Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENTS ANNEXES

- Bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité.

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

- Construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc...

Par contre, ne constitue pas une aggravation le fait de prolonger le long d'une limite un bâtiment implanté dans la marge de recul, ni le fait d'agrandir un bâtiment dépassant la hauteur fixée, si l'extension n'est pas plus haute que le bâtiment initial etc...

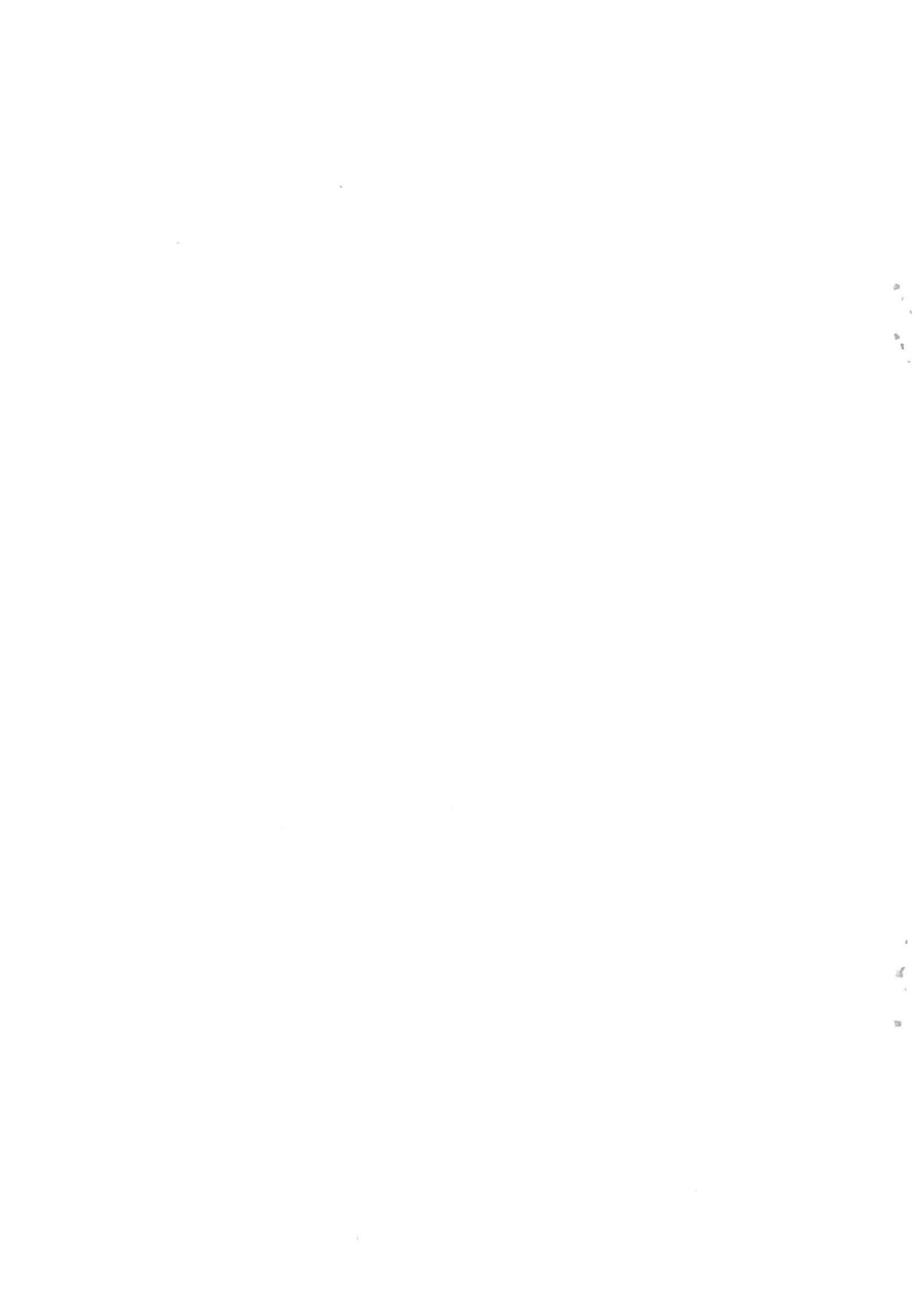
ACTIVITE AGRICOLE

- Toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

ACTIVITE FORESTIERE

- Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

---o0o---



NORMES DE STATIONNEMENT

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective

Une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

3 - Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors oeuvre de l'immeuble.

4 - Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

5 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

50 places de stationnement pour 100 lits.

6 - Pour les établissements commerciaux.

Commerces courants.

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors oeuvre nette de l'établissement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salle de spectacles et de réunions.

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

7 - Pour les établissements d'enseignement

Etablissements du premier degré  
Une place de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré.  
Deux places de stationnement par classe.

Etablissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes.  
25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

o  
o o

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L. 130.1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

.....

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, art. 28.II) "sauf dans les cas suivants :

- "- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963 ;
- "- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral n° 78.3260 du 10 juillet 1978."

(loi n° 83.663 du 22 juillet 1983, art. 105 - VII). "L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par les articles R. 130.1 à R. 130.12.

.....

ARRETE PREFECTORAL N° 78.3260 du 10 juillet 1978

.....

Sont dispensés de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Catégorie 1 :

Coupes d'amélioration des peuplements de feuillus et de résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans ou plus et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 :

Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe rase contigue ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

.../...

Catégorie 3 :

Coupes de régénération des peuplements résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe contigue ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

Catégorie 4

Coupes rases de taillis simples parvenus à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou futaie feuillue.

Catégorie 5

Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe, et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 24 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.

Catégorie 6 :

Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse.

Catégorie 7 :

Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

Sous réserve :

1° - que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

- catégorie 1	sans limitation
- catégorie 2	5 ha
- catégorie 3	5 ha
- catégorie 4	10 ha
- catégorie 5	10 ha
- catégories 6 et 7	sans limitation

2° - que ces parcelles à exploiter ne soient pas situées sur :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé,

- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (PAZ)

- une zone urbaine délimitée par une zone d'environnement protégée (Z.E.P)

- les sites et paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet, en application de l'article R. 142.3 du Code de l'Urbanisme.

.....

o

o o