



Département des Ardennes  
 Arrondissement de Mézières  
 Canton de Villers-Semeuse  
 Commune d'ISSANCOURT-RUMEL  
 Tél : 03.24.52.23.77  
 Fax : 03.24.52.88.28

Mail : mairie.issancourt.rumel@wanadoo.fr

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Nouvelle délibération du 13 juin 2017 remplaçant la délibération du 23 mars 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (annulée par le Tribunal Administratif le 12 mai 2016 pour raison de forme).

Le Maire,

Ghislain DEBAIFFE



## RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la  
 délibération du conseil municipal  
 du ~~23 mars 2015~~, approuvant  
 le Plan Local d'Urbanisme.

→ 13 juin 2017

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire:



Ghislain DEBAIFFE

Approuvé le : 23.03.2015



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
 28 avenue Philippoteaux - BP 10078  
 08203 SEDAN Cedex  
 Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
 E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	

# COMMUNE D'ISSANCOURT-ET-RUMEL



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du ~~23 mars 2015~~, approuvant  
le Plan Local d'Urbanisme.

→ 13 juin 2017

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire:



Ghislain DEBAIFFE

Approuvé le : 23.03.2015



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
28 avenue Philippoteaux - BP 10078  
08203 SEDAN Cedex  
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:	Modifié le:	Mis à jour le:

## COMPOSITION DU SOUS-DOSSIER "RÈGLEMENT"

---

- 4A. RÈGLEMENT - DOCUMENT ÉCRIT
- 4B1. DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - Échelle : 1/2 000<sup>ème</sup>  
*Village d'Issancourt et hameau de Rume*
- 4B2. DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - Échelle : 1/2 000<sup>ème</sup>  
*Village de Rumel et hameau Le Moulin*

## MODE D'EMPLOI

---

- Rechercher sur **les documents graphiques du règlement** (pièces n° 4B1 et 4B2) au 1/2000<sup>ème</sup>, la zone où votre terrain est situé.
- Consulter dans **le règlement** (pièce n°4A) :
  - a) Les dispositions générales (Titre I),
  - b) Les règles applicables à la zone concernée (Titres II, III, IV et V),



Département des Ardennes  
 Arrondissement de Mézières  
 Canton de Villers-Semeuse  
 Commune d'ISSANCOURT-RUMEL  
 Tél : 03.24.52.23.77  
 Fax : 03.24.52.88.28

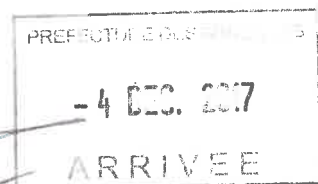
Mail : mairie.issancourt.rumel@wanadoo.fr

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Nouvelle délibération du 13 juin 2017 remplaçant la délibération du 23 mars 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (annulée par le Tribunal Administratif le 12 mai 2016 pour raison de forme).

Le Maire,

Ghislain DEBAIFFE

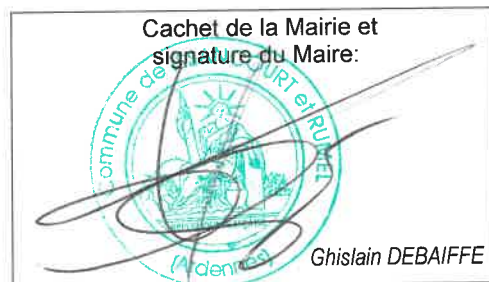


## RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération  
 du conseil municipal du ~~23 mars 2015~~,  
 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

13 juin 2017

Cachet de la Mairie et  
 signature du Maire:



Approuvé le : 23.03.2015



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
 28 avenue Philippoteaux - BP 10078  
 08203 SEDAN Cedex  
 Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
 E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:	Modifié le:	Mis à jour le:



# COMMUNE D'ISSANCOURT-ET-RUMEL

MAIRIE Route de Vivier-au-Court  
08 440 ISSANCOURT-ET-RUMEL  
Tél : 03.24.52.23.77 / Fax : 03.24.52.28.28  
Courriel : [mairie.issancourt.rumel@wanadoo.fr](mailto:mairie.issancourt.rumel@wanadoo.fr)

PRÉFECTURE des ARDENNES

31 MARS 2015

ARRIVÉE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du ~~23 mars 2015~~,  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.  
*13 juin 2017*

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire:  
  
*Ghislain DEBAIFFE*

Approuvé le : 23.03.2015



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
28 avenue Philippoteaux - BP 10078  
08203 SEDAN Cedex  
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
E-mail: [dumay@dumay.fr](mailto:dumay@dumay.fr)

Révisé le:	Modifié le:	Mis à jour le:

## SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	1
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	4
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	13
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	16
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	24
TITRE VI - ANNEXES .....	32

## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune **d'ISSANCOURT-ET-RUMEL**.

### **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces n°4B1 et 4B2 du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### **2.1. ZONES URBAINES (dites "zones U")**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II, sont délimitées aux documents graphiques numérotés 4B1 et 4B2, par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone U**, qui comprend le secteur **Uh**.

#### **2.2. ZONES À URBANISER (dites "zones AU")**

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B1 et 4B2, par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone 2AU**.

#### **2.3. ZONES AGRICOLES (dites "zones A")**

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B1 et 4B2, par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone A**, qui comprend les secteurs **Ap, Aph et Ah**.

#### **2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N")**

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B1 et 4B2, par un tireté épais.

Il s'agit **des zones N**, comprenant **les secteurs Np, Nph, Nh' et Nj**.

## ARTICLE 3 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des activités relatives **aux destinations** ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
① Habitation	Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel
② Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
③ Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
④ Commerces	La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs... Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc.). Services à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire d'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<p align="center">⑤ <b>Artisanat</b></p>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc.</p>
<p align="center">⑥ <b>Industrie</b></p>	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>
<p align="center">⑦ <b>Exploitation agricole ou forestière</b></p>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
<p align="center">⑧ <b>Entrepôt</b></p>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
<p align="center">⑨ <b>Équipements publics ou d'intérêt collectif</b></p>	<p>Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U englobe **les trois noyaux urbains** implantés dans la vallée étroite du ruisseau d'Issancourt :

- le village d'Issancourt,
- le village de Rumel,
- et le hameau de Rume.

Ces noyaux sont reliés par la R.D. 57 (chemin de la Mairie, rue du Robin des Loups) et la rue de l'Église (liaison entre Issancourt et hameau de Rume). Il en résulte une forme générale étirée de l'urbanisation du nord au sud du territoire.

La vocation de la zone U est mixte (habitat, services, activités, équipements publics, etc.). Elle comprend **un secteur Uh** (« h » pour zone humide), englobant des terrains concernés par une zone humide.

**La zone U** comporte aussi **des éléments remarquables bâtis**, qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre culturel et historique. Ils sont identifiés sur les documents graphiques n°4B1 et 4B2. Il s'agit plus particulièrement :

- du **calvaire** rue du Robin des Loups à Issancourt,
- du **lavoir** de Rume le long de la voie communale n°19,
- de l'ensemble bâti formant **le Château de Rume** (ancienne ferme fortifiée), rue de la Pierre Alix.

La zone U comporte enfin **des chemins et des sentiers à protéger** au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement (**n°4B1 et 4B2**).

### ARTICLE U.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- Les nouvelles activités économiques dont les nuisances ne peuvent pas être prévenues par des prescriptions techniques, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier<sup>1</sup>,
- Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) visées par le Code de l'Urbanisme.
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé,
- Les dépôts sauvages de toute nature.

### ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **2.1. Rappels.**

1. **Les murs et les clôtures** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), sauf si la commune en a délibéré autrement, et sauf dans les cas précisés par le code de l'urbanisme (se renseigner auprès de la commune et/ou des services de l'État concernés).

<sup>1</sup> Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

2. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
3. **Selon le(s) type(s) d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé(s), des études complémentaires liées aux zones humides peuvent être nécessaires pour confirmer et améliorer le repérage des zones humides.** Les investigations de terrain seront alors réalisées à une période de l'année permettant l'acquisition de données fiables.
4. **Éléments bâtis remarquables :**  
Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du calvaire, du lavoir et de **l'ensemble bâti formant le Château de Rume** (ancienne ferme fortifiée), identifiés sur les documents graphiques du règlement (n°4B1 et 4B2), doivent être précédés de la délivrance préalable d'un permis de démolir, régi par le code de l'urbanisme.
5. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
6. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
7. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
8. **Sismicité :** La commune d'Issancourt-et-Rumel est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 23 mars 2015.

## **2.2. Peuvent être autorisés sous conditions :**

### **Dans toute la zone :**

- Le changement de destination des constructions, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article U1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et à autorisation, à condition qu'elles soient utiles à la vie urbaine et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques,
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont liées aux activités et commerces autorisés ou existants dans la zone,
- Les constructions, installations, travaux divers, dépôts rendus nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P),

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition :
  - . qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
  - . qu'ils ne remettent pas en cause la préservation d'une zone humide,
- Hormis dans le secteur Uh, les sous-sols enterrés s'ils sont raccordables aux réseaux et s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

**Dans le secteur Uh :**

- Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales compatibles avec le caractère humide des terrains,
- Selon le(s) type(s) d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé(s), une étude de sols préalable sera imposée et les investigations de terrain seront alors réalisées à une période de l'année permettant l'acquisition de données fiables.

---

**ARTICLE U.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**3.1. Dispositions générales.**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 zone U comporte enfin **des chemins et des sentiers à protéger** au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement (**n° 4B1 et 4B2**).

**3.2. Voiries.**

- **Voies ouvertes au public**  
Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.
- **Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs**  
Il n'est pas fixé de règle.
- **Pistes cyclables, cheminements piétonniers**  
La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

### 3.3. Accessibilité des secours

Les prescriptions suivantes énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) des Ardennes doivent être prises en compte.

#### **Voie « engins » :**

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,5 mètres
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- force portante : 160 kN (90kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 m
- pente inférieure à 15%

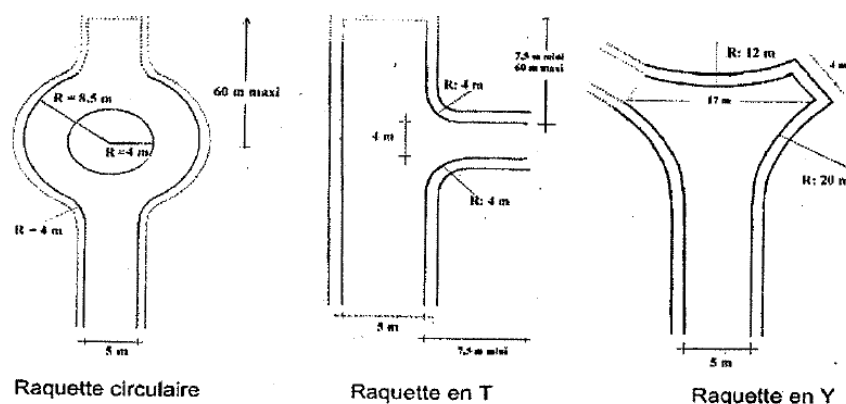
#### **Voie « échelle » :**

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3<sup>ème</sup> famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- force portante : 160 kN (90kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 10%
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre.

#### **Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres**

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour ce faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres, avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

### **3.4. Accès.**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

## **ARTICLE U.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.1. Alimentation en eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

### **4.2. Eau à usage non domestique.**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.3. Assainissement : Eaux usées.**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques en vigueur. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

### **4.4. Eaux résiduaires d'activités économiques.**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **4.5. Assainissement : Eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant ou à créer. Le débit de rejet sera défini par l'autorité compétente.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

#### **4.6. Électricité et téléphone.**

L'enfouissement des réseaux, ou leur dissimulation, sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

---

### **ARTICLE U.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

---

### **ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

**6.2.** Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

---

### **ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**7.1.** À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**7.2.** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7.1. ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**7.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- . pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- . pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

---

- 8.1. Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.
- 8.2. Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

---

## **ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Article non réglementé.

---

## **ARTICLE U.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1. Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de toiture. Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- 10.2. Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.
- 10.3. La hauteur maximale au-dessus du sol naturel initial, des constructions à usage d'habitation, est limitée à un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, avec possibilité de combles aménageables.

---

## **ARTICLE U.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

#### Sont interdits :

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

- Les imitations par peinture de matériaux, tels que les fausses briques, les faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs violentes ou trop claires, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.2. Réhabilitations.**

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- Maintien des pentes de toitures,
- Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, etc.

Le cas échéant, des dispositions particulières pourront être imposées dans le secteur Uh.

### **11.3. Adaptation au terrain naturel.**

Les sous-sols enterrés sont interdits :

- dans le secteur Uh,
- dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe,
- et s'ils ne sont pas raccordables aux réseaux.

### **11.4. Toitures.**

Les toitures doivent être conçues comme une "**cinquième façade**" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

### **11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

Les menuiseries seront de facture correspondante à l'époque et au type architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

### **11.6. Murs.**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades

### **11.7. Clôtures sur voie publique.**

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

La préservation d'un mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage pourra être imposée en tout ou partie.

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

---

## **ARTICLE U.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- 12.2.** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
- 12.3.** Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- 12.4.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines distant de moins de 300 mètres de la construction principale.

À défaut de pouvoir réaliser ces emplacements, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

---

## **ARTICLE U.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

---

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

À l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

---

## **ARTICLE U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article non réglementé.

---

## **ARTICLE U.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Article non réglementé.

---

## **ARTICLE U.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel d'Issancourt-et-Rumel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

**La zone 2AU délimitée sur le document graphique du règlement n°4B1 au lieudit « Fontaine aux Renards » est fermée à l'urbanisation.**

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une réadaptation du Plan Local d'Urbanisme, afin de:

- reclasser tout ou partie de ces terrains en zone immédiatement constructible,
- et préciser dans les "Orientations d'Aménagement et de programmation" (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone finalement retenues.

### **ARTICLE 2AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions et les installations de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU.2

### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

#### **2.1. Rappels**

1. **Les murs et les clôtures** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), sauf si la commune en a délibéré autrement, et sauf dans les cas précisés par le code de l'urbanisme (se renseigner auprès de la commune et/ou des services de l'État concernés).
2. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
3. **Selon le(s) type(s) d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé(s), des études complémentaires liées aux zones humides peuvent être nécessaires pour confirmer et améliorer le repérage des zones humides.** Les investigations de terrain seront alors réalisées à une période de l'année permettant l'acquisition de données fiables.
4. **Sismicité :** La commune d'Issancourt-et-Rumel est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 23 mars 2015.

#### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.),
- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires à l'équipement de la zone,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

**ARTICLE 2AU.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Voir U.3.

**ARTICLE 2AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

**ARTICLE 2AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Voir U.6.

**ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Voir U.7.

**ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Cette zone comprend les terres agricoles d'ISSANCOURT-ET-RUMEL, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend :

- **un secteur Ap (« p » pour patrimoine naturel)**, englobant des terrains concernés par des périmètres environnementaux sensibles :
  - o **la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de la Vallée de la Vrigne et des vallons forestiers du Bois des Grandes Hazelles au bois de Neufmanil de Rumel à Gespunsart** (n°210020042 de type 1),
  - o **la Z.N.I.E.F.F. du Plateau Ardennais** (n°210001126 de type 2).
- **un secteur Aph (« h » pour zone humide)**, englobant des terrains concernés par des périmètres environnementaux sensibles et à caractère de zones humides (Z.N.I.E.F.F. des Marais, prairies hygrophiles et mésohygrophiles du Secteur de Grenelle à Vivier-au-Court - n°210008900 de type 1),
- **un secteur Ah (« h » pour zone humide)**, englobant des terrains non concernés par les périmètres environnementaux précités, mais à caractère de zones humides.

La zone A comporte enfin **des chemins et des sentiers à protéger** au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement (**n°4B1 et 4B2**).

### **ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **1.1. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux et de sports,
- Les dépôts de véhicules,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier<sup>2</sup>,
- Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) visées par le Code de l'Urbanisme.

#### **1.2. Sont interdits dans les secteurs Ah et Aph :**

- en plus des interdictions prévues au présent article, toute construction et tout aménagement du sol non adaptés à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainages, ...), sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A 2.

---

<sup>2</sup> Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

---

## ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### 2.1. Rappels

1. **Les murs et les clôtures** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), sauf si la commune en a délibéré autrement, et sauf dans les cas précisés par le code de l'urbanisme (se renseigner auprès de la commune et/ou des services de l'État concernés).
2. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
3. D'une façon générale, **les occupations et les utilisations des sols situées dans les secteurs d'inventaire ou de préservation du patrimoine naturel** (Z.N.I.E.F.F. de type I et II, Natura 2000) **devront prendre en compte les exigences réglementaires en vigueur les concernant** (ex : étude d'impact environnemental, étude d'incidences Natura 2000, etc.).
4. **Selon le(s) type(s) d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé(s), des études complémentaires liées aux zones humides peuvent être nécessaires pour confirmer et améliorer le repérage des zones humides.** Les investigations de terrain seront alors réalisées à une période de l'année permettant l'acquisition de données fiables.
5. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
6. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
7. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
8. **Sismicité** : La commune d'Issancourt-et-Rumel est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 23 mars 2015.

### 2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions :

#### **Dans toute la zone, sauf dans les secteurs Ap, Aph et Ah :**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site ; ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres environ autour des bâtiments agricoles auxquels elles sont liées,
- Les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions et les modifications des bâtiments existants,
- Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,

- Le changement de destination des constructions, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article A1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100 m des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU),
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation,
- Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les modifications et la surélévation d'ouvrages de transport d'électricité, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les sous-sols enterrés s'ils sont raccordables aux réseaux et s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

**Dans les secteurs Ap, Aph et Ah :**

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
  - o les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, postes de secours, sanitaires, etc.,
  - o les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les travaux et les aménagements divers liés aux ruisseaux d'Issancourt et de la Vrigne, dès lors qu'ils respectent l'environnement et la sensibilité des milieux,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, ouvrages techniques, etc.).
- Les modifications et la surélévation d'ouvrages de transport d'électricité, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

### **ARTICLE A.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

La zone A comporte enfin **des chemins et des sentiers à protéger** au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement (**n°4B1 et 4B2**).

### **ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **4.1. Alimentation en eau**

##### **Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire lorsqu'il existe pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **En matière d'eau à usage domestique :**

##### **Définition eau à usage domestique :**

Constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L.214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes. En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égale à 1000 m<sup>3</sup> d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs.

Pour les consommations à usage agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément aux articles R.1321-1 et suivants du code de la santé publique.

##### **Eau à usage non domestique :**

Pour les besoins de l'exploitation agricole, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, selon les dispositions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

Tout projet de forage, captage, puits, devra faire l'objet d'une déclaration à la mairie et une demande aux services compétents.

**Dispositions générales :**

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-55 à R.1321-57 du code de la Santé Publique).

Pour les constructions à usage agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément aux articles R.1321-1 et suivants du même code.

**4.2. Électricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux, ou leur dissimulation, sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

**4.3. Assainissement**

**Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques en vigueur. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant ou à créer. Le débit de rejet sera défini par l'autorité compétente.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

---

## **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

---

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. Sans préjudice des marges de reculement plus importantes éventuellement fixées par le plan de servitudes, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et à 10 mètres au moins de l'axe des autres voies.
- 6.2. **Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**
  - pour l'extension de bâtiments existants,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : ouvrages de transport d'électricité, etc.).
- 6.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

---

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- 7.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7.1. ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : ouvrages de transport d'électricité, etc.),
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.
- 7.4. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

---

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

---

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

---

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Article non réglementé.

---

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

- 10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de toiture.  
Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- 10.2.** Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.
- 10.3.** La hauteur maximale au-dessus du sol naturel initial, des constructions à usage d'habitation, est limitée à un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, avec possibilité de combles aménageables.

---

## ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### 11.2. Aspects extérieurs des constructions :

Les constructions doivent **présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.**

Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande d'autorisation d'urbanisme préalable.

### 11.3. Clôtures :

Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Sur les terrains présentant peu ou pas de pente, on évitera les remblais importants.

Sur les zones agricoles aux reliefs plus prononcés, les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

---

**ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

À défaut de pouvoir réaliser ces emplacements, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

---

**ARTICLE A.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

---

Les installations techniques, fosses, aires de stockages (pulpes, alimentation bétail, rejets,...) devront être entourées de plantations d'essences locales.

Les haies bocagères existantes devront être préservées ou remplacées.

Dans les secteurs environnementaux sensibles, l'introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains est interdite (ex : dans le Marais du Paradis, etc.).

---

**ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article non réglementé.

---

**ARTICLE A.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Article non réglementé.

---

**ARTICLE A.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

**Caractère de la zone :**

Cette zone comprend **les terrains d'ISSANCOURT-ET-RUMEL, équipés ou non, à protéger en raison :**

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- **un secteur Np (« p » pour patrimoine naturel)**, englobant des terrains non bâtis et bâtis concernés par des périmètres environnementaux sensibles, qui peuvent, le cas échéant, se superposer :
  - o la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de la Vallée de la Vrigne et des vallons forestiers du Bois des Grandes Hazelles au bois de Neufmanil de Rumel à Gerspunsart (n°210020042 de type 1),
  - o la Z.N.I.E.F.F. du Plateau Ardennais (n°210001126 de type 2).
  - o la Z.N.I.E.F.F. des Marais, prairies hygrophiles et mésohygrophiles du Secteur de Gernelle à Vivier-au-Court - n°210008900 de type 1,
  - o la Zone de Protection Spéciale du « plateau ardennais » (FR 211 2013 – Zone Natura 2000 au titre de la « directive oiseaux »).
- **un secteur Nph (« h » pour zone humide)**, englobant des terrains concernés par des périmètres environnementaux sensibles et à caractère de zones humides :
  - o le Marais du Paradis,
  - o des prairies hygrophiles et mésohygrophiles.
- **un secteur Nh<sup>l</sup> (« h » pour zone humide et « l » pour loisirs)**, englobant des terrains non concernés par les périmètres environnementaux précités, mais à caractère de zones humides au lieu-dit « La Rosière », et englobant les étangs dits de « La Polérie »,
- **un secteur Nj**, à vocation de jardins ou de vergers.

La zone N comporte enfin **des chemins et des sentiers à protéger** au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement (**n°4B1 et 4B2**).

**ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**1.1. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature (décharges sauvages, etc.),
- Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) visées par le Code de l'Urbanisme.
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier<sup>3</sup>,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité).

---

<sup>3</sup> Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

**1.2. Sont interdits dans les secteurs Nph et Nh4:**

- en plus des interdictions prévues au présent article, toute construction et tout aménagement du sol non adaptés à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainages, ...), sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

**1.3. Est interdit dans les secteurs Nj, Nph et Nh4:**

- le changement de destination des constructions autorisées à l'article N.2, pour de l'habitation.

---

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

**2.1. Rappels :**

1. **Les murs et les clôtures** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), sauf si la commune en a délibéré autrement, et sauf dans les cas précisés par le code de l'urbanisme (se renseigner auprès de la commune et/ou des services de l'État concernés).
2. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
3. D'une façon générale, les occupations et les utilisations des sols situées dans les secteurs d'inventaire ou de préservation du patrimoine naturel (Z.N.I.E.F.F. de type I et II, Natura 2000) devront prendre en compte les exigences réglementaires en vigueur les concernant (ex : étude d'impact environnemental, étude d'incidences Natura 2000, etc.).
4. **Selon le(s) type(s) d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé(s), des études complémentaires liées aux zones humides peuvent être nécessaires pour confirmer et améliorer le repérage des zones humides.** Les investigations de terrain seront alors réalisées à une période de l'année permettant l'acquisition de données fiables.
5. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
6. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
7. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
8. **Sismicité :** La commune d'Issancourt-et-Rumel est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 23 mars 2015.

### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article N1, peuvent être autorisées sous conditions :**

#### **Dans toute la zone, sauf dans les secteurs Nj, Nph et Nh' :**

- Les travaux d'entretien et d'amélioration, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, ouvrages techniques, etc.).
- Les modifications et la surélévation d'ouvrages de transport d'électricité, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les sous-sols enterrés s'ils sont raccordables aux réseaux et s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
- Les constructions liées à l'économie forestière ou à la chasse,
- Les abris de jardin et autres constructions annexes, d'une emprise au sol maximale de 35 m<sup>2</sup> et dépendant d'habitations existantes,
- Les abris pour animaux liés à des élevages de type familial, dès lors que ces élevages respectent les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental,
- Le changement de destination des constructions, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article N1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...).
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

#### **Dans le secteur Nph :**

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
  - o les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, postes de secours, sanitaires, etc.,
  - o les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les travaux d'entretien et d'amélioration, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les abris de jardin et autres constructions annexes, d'une emprise au sol maximale de 35 m<sup>2</sup> et dépendant d'habitations existantes,
- Les abris pour animaux liés à des élevages de type familial, dès lors que ces élevages respectent les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental,
- Les travaux et les aménagements divers liés aux ruisseaux d'Issancourt et de la Vrigne, dès lors qu'ils respectent l'environnement et la sensibilité des milieux,

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, ouvrages techniques, etc.).
- Les modifications et la surélévation d'ouvrages de transport d'électricité, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

### **Dans le secteur Nh1 :**

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
  - o les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, postes de secours, sanitaires, etc.,
  - o les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les travaux d'entretien et d'amélioration, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 35 m<sup>2</sup> et dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions d'une emprise au sol maximale de 35 m<sup>2</sup>, à vocation touristique, culturelle ou de loisirs,
- L'exploitation à vocation touristique et de loisirs des étangs existants dits de la « Polérie », dans le respect le cas échéant, des normes en vigueur,
- Les abris pour animaux liés à des élevages de type familial, dès lors que ces élevages respectent les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental,
- Les travaux et les aménagements divers liés au ruisseau d'Issancourt, dès lors qu'ils respectent l'environnement et la sensibilité des milieux,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, ouvrages techniques, etc.),
- Les modifications et la surélévation d'ouvrages de transport d'électricité, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

### **Dans le secteur Nj :**

- Les abris de jardin et autres constructions annexes, d'une emprise au sol maximale de 35 m<sup>2</sup>,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, ouvrages techniques, etc.),
- Les modifications et la surélévation d'ouvrages de transport d'électricité, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- Les travaux d'entretien et d'amélioration, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

**ARTICLE N.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

La zone N comporte enfin **des chemins et des sentiers à protéger** au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement (**n°4B1 et 4B2**).

**ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

***Eau potable***

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

***Assainissement***

Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'assainissement non collectif évacueront leurs eaux usées par une filière d'assainissement autonome aux normes et en bon état de fonctionnement.

Toutefois, dans les zones d'assainissement collectif le raccordement au réseau public est obligatoire.

***Eaux pluviales***

Les constructions nouvelles ne doivent pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation actuelle d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées ou faire l'objet d'une rétention en surface ou dans des ouvrages enterrés.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

**ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. Sans préjudice des marges de reculement plus importantes éventuellement fixées par le plan de servitudes, les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et à 15 mètres au moins de l'axe des autres voies.

- 6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : ouvrages de transport d'électricité, etc.),
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.
- 6.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

#### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 7.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7.1. ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.
  - pour l'extension de bâtiments existants.
- 7.4. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

#### **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

#### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. **Rappel:**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au pied de la construction.

**10.2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 2,50 mètres au faîtage du toit pour les abris de jardins autorisés dans la zone et ses différents secteurs,
- 5,00 mètres au faîtage du toit pour les autres constructions annexes autorisées dans la zone et ses différents secteurs,
- 5,00 mètres au faîtage du toit pour les constructions à vocation touristique, culturelle ou de loisirs autorisées dans le secteur Nh4,
- la hauteur des constructions existantes dans les autres cas.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- 10.3.** Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux naturels sensibles.

---

**ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**11.2. Aspects extérieurs des constructions :**

Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande d'autorisation d'urbanisme préalable.

**11.3. Clôtures :**

Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

---

**ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

À défaut de pouvoir réaliser ces emplacements, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

**ARTICLE N.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

---

Les haies bocagères existantes devront être préservées ou remplacées.

Dans les secteurs environnementaux sensibles, l'introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains est interdite (ex : dans le Marais du Paradis, etc.).

**ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE N.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE N.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

## TITRE VI - ANNEXES

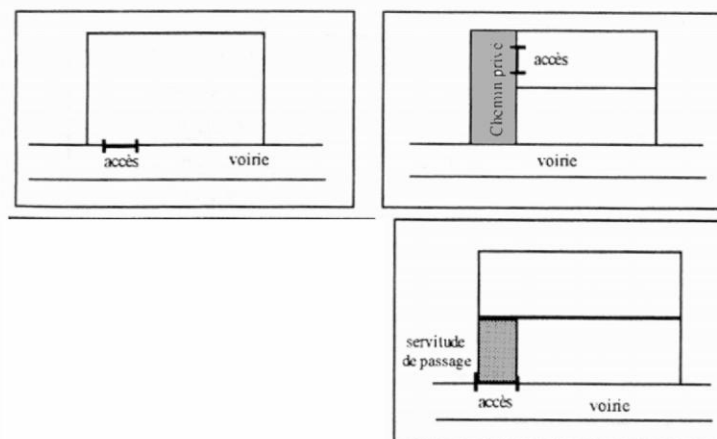
### **A**abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **A**ccès

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

C'est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### **A**crotere

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

### **A**lignement

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### **A**nnexes

Construction ou partie de construction qui n'est pas destinée à l'habitat mais à des dépendances : garage, buanderie, atelier, abris de jardin, local technique d'une piscine ...

### **B**ardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### **C**amping Caravaning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres.

À distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

### Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, petit atelier, abri à vélo,...

### Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

### Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

### Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

### Contigu

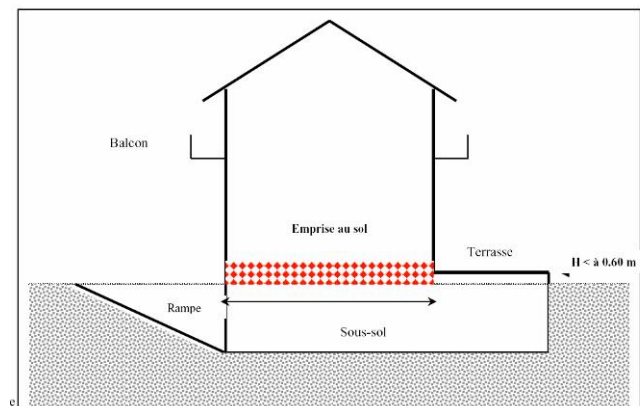
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

### Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.



## **Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

## **Équipements techniques**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

## **Équipement d'intérêt collectif**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

## **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## **Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

## **Façades**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

## **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction) Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture.

## **Limite séparative**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. *alignement*).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

## **Limitée (extension limitée)**

Sont considérés comme limités dans le cadre de l'application du présent règlement les travaux conduisant sous forme d'une extension horizontale et/ou verticale (surélévation) à une augmentation de la surface de plancher de la construction existante ne dépassant pas 15 %.

## **M**arge de Recul

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

### **Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Le mur pignon d'une construction à toiture à double pans est le mur portant les extrémités des pans de toit.

## **N**iveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

### **Niveau droit**

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, sur une même verticale. L'ensemble du niveau droit se définit par une hauteur unique entre deux surfaces totalement planes. Ne sont donc pas pris en compte les espaces de mezzanines, etc.

## **O**rdre continu

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

### **Ouvrages en saillie**

Balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

**Rampe :** Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

### **Recul**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

### **Retrait**

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

### **Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## Saillie

Éléments d'architecture, corps d'ouvrage, qui est en avant de l'alignement d'une façade : les balcons, corniches, pilastres, contreforts sont des saillies.

## Servitudes

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification.

Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

## Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

## Surface de plancher :

La surface de plancher (SDP) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures, de l'ordre de 10%.

## Sous-sol

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

## Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

## Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

## Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## **Voie**

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

### **Voie ouverte au public**

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

### **Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

### **Voie privée**

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif...).