

Commune de Rancennes

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
du 11 mars 2020 approuvant le Plan
Local d'Urbanisme (PLU)

Cachet de la Mairie
Signature du Maire

Exécutoire depuis le



Commune de Rancennes
3 Rue des Écoles
08600 RANCENNES



OMNIS Conseil Public
9/11, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL.....	4
ARTICLE 3 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	6
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES.....	6
COUPES	8
DÉFRICHEMENT	9
ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
ARTICLE 6 – LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL).....	12
ARTICLE 7 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)	13
ARTICLE 8 – EMPLACEMENT RÉSERVÉ	13
ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER	14
ARTICLE 10 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP).....	14
ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES	14
ARTICLE 12 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.....	14
ARTICLE 13 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	15
ARTICLE 14 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	18
ARTICLE 15 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :	18
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE U.....	19
U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	19
U - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS.....	19
U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	21
U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	21
U - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	24
U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	26
U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	26
U - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	28
U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	30
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – ZONE AU.....	32
1AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	32
1AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS.....	32
1AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	33
1AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	34
1AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	36
1AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	37
1AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	38
1AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	39
1AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	41

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A	43
A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	43
A - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	43
A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	46
A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	46
A - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	48
A - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	49
A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	49
A - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	49
A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	51
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N	53
N- PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	53
N- PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	53
N- PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	55
N- PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	56
N- PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	58
N- PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	58
N- PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	59
N- PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	59
N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	61
TITRE VII - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	63
TITRE VIII - ANNEXES	64
DÉCLARATION PRÉALABLE POUR L'ÉDIFICATION DE CLÔTURES	64
RAPPELS DU CODE CIVIL	64
ENTRÉE DE VILLE	65
PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	66
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	66
TITRE IX – DÉFINITION	69

Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'approbation du PLU par le Conseil Municipal.



Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Application territoriale du règlement : Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Domaine d'application du règlement : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations seront, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.



Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme. **Les représentations graphiques des règles à travers les tableaux et diverses illustrations à partir du titre II au titre V du présent règlement ont une portée réglementaire et sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme.**

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

S'appliquent indépendamment aux règles du PLU, les effets des différents codes et règlements cités :

- ▶ La réglementation parasismique ;
- ▶ La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- ▶ La législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée ;
- ▶ La législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- ▶ La législation et la réglementation sur la publicité, les enseignes et les préenseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du règlement local de publicité le cas échéant ;
- ▶ Le règlement de voirie le cas échéant ;
- ▶ Les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- ▶ La législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit ;
- ▶ La législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières ;
- ▶ La législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites ;
- ▶ La législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb ;
- ▶ La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ;
- ▶ La législation et la réglementation relative au risque inondation ;
- ▶ L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans les abords des monuments historiques.

Il est important d'insister sur le fait que tout projet, **même s'il se trouve autorisé dans le PLU, est soumis à d'autres réglementations**, dont celle d'assurer le maintien de l'état de conservation des sites Natura 2000. Le porteur de projet devra donc, le cas échéant, fournir une évaluation des incidences Natura 2000 préalable à l'accord qui pourra lui être fait.

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 **ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique instaurées en application de législations particulières conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les règles applicables sur l'ensemble du territoire français formulées dans les articles du code de l'urbanisme : R 111-2, R 111-4, R. 111-25 R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'Urbanisme ci-après ;

Article R. 111-2 : « 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. »

Article R. 111-4 : « 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. »

Article R. 111-25 : « 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.

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. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles [L. 110-1](#) et [L. 110-2](#) du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R. 111-27 : « 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. »

ARTICLE 3 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- ▶ Code du patrimoine, notamment son livre 1er, titre 1er et livre V, titres II, III et IV ;
- ▶ Code de l'urbanisme, articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14;
- ▶ Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1 ;
- ▶ Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

La réalisation des travaux, objet des demandes d'autorisation d'urbanisme, pourra être subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive. Lorsque des mesures d'archéologie préventive sont prescrites, les décisions d'autorisation d'urbanisme susmentionnées indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés. Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

1) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément aux articles L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

2) Les clôtures

Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement.

En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme).

Leur usage est réglementé dans les zones couvertes par le PPRi.

3) Les installations et travaux divers

À moins que le PLU ne l'interdise, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme) :

- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants (conformément à l'article R.421-23) :

- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

4) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-32 à R.111-35, R.111-47 à R.111-50, R. 421-19 et le R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, **doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager** :

- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article [R. 111-42](#) ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article [L. 325-1 du code du tourisme](#) ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, **doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :**

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

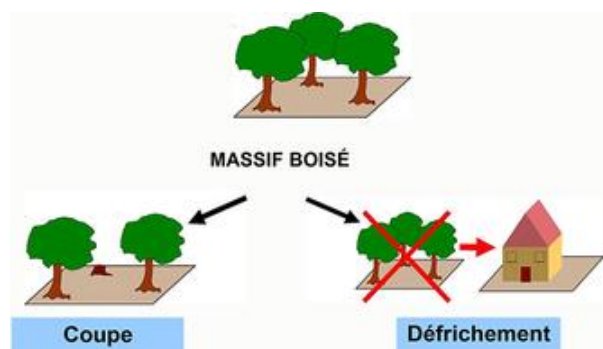
Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

5) Les habitations légères de loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6) Les coupes et abattages d'arbres

Les coupes et défrichements



Récolte de bois : le terrain conserve son caractère boisé.

Destruction irréversible de l'état boisé : le terrain perd **définitivement** sa vocation forestière (maison, route, paddock...).

COUPES

Conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral n°2006/255, dans le département des Ardennes, **dans tout massif d'une étendue supérieure à 10 hectares, après toute coupe rase** d'une surface supérieure à 4 hectares, la personne pour le compte de laquelle la coupe a été réalisée, ou, à défaut, le propriétaire du sol, est tenu, en l'absence d'une régénération ou reconstitution naturelle satisfaisante, de prendre, dans un délai de cinq ans à compter de la date de début de la coupe définitive prévue, le cas échéant, par le document de gestion, **les mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers.**

Ces mesures doivent être conformes :

- Soit aux dispositions en la matière prévues par le document de gestion applicable à la forêt mentionné à l'article 1.4 du code forestier : documents d'aménagement, plans simples de gestion, règlements types de gestion ou codes des bonnes pratiques sylvicoles ;
- Soit à l'autorisation de coupe délivrée pour la propriété ou la parcelle concernée en application du code forestier ou d'autres législations ;
- Soit aux prescriptions imposées par l'administration ou une décision judiciaire à l'occasion d'une autorisation administrative ou par suite d'une infraction.

Les coupes nécessitées par un défrichement autorisé ou imposées par une décision administrative ne sont pas soumises à cette obligation de renouvellement.

Conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral n°2006/255, dans les forêts ne présentant pas l'une des garanties de gestion durable mentionnées à l'article L8 du code forestier, les coupes d'un seul tenant d'une surface supérieure ou égale à 4 hectares, à l'exception de celles effectuées dans les peupleraies, enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie et n'ayant pas été autorisées au titre d'une autre disposition du code forestier ou de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ne peuvent être réalisées que sur autorisation préfectorale

Hors des espaces boisés classés (EBC), il n'y a pas d'autorisation à solliciter au titre du Code de l'urbanisme, sauf autres réglementations le prévoyant (sites inscrits, périmètre de captage d'eau potable, Code forestier (art L. 124-5 – autorisation pour les coupes prélevant plus de 50% du volume sur pied et sur une surface supérieure à 1 ha).

En espaces boisés classés (EBC) : régime déclaratif - déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme. Il existe quelques exceptions ne faisant l'objet d'aucune déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres dangereux, chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et bois morts ;
- Les coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière ;
- Toutes coupes ne faisant pas partie des catégories du régime déclaratif sus-cité.

DÉFRICHEMENT

Conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral n°2002/464, pour tout le département, à l'exception de la région agricole INSEE Champagne, tout défrichement, quel qu'en soit la surface, à l'intérieur d'un massif forestier **qui atteint ou dépasse 4 hectares**, nécessite d'obtenir une autorisation préalable selon les modalités prévues au livre III du Code Forestier.

Un massif forestier est une étendue continue de bois pouvant appartenir à plusieurs propriétaires. Une voie de circulation, une ligne de transport d'énergie, un chemin de fer à voie unique et à faible trafic ou une rivière ni navigable ni flottable ne créent pas de discontinuité à l'intérieur d'un bois. Une autoroute ou voie expresse à deux fois deux voies, un canal de navigation, une rivière navigable ou flottable, un chemin de fer à plusieurs voies et à fort trafic créent une discontinuité à l'intérieur d'un bois.

En espaces boisés classés (EBC) : dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du Code forestier. Changement d'affectation du sol interdit au titre du Code de l'urbanisme.

Hors des espaces boisés classés (EBC) : régime d'autorisation préfectorale préalable - autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT - service eau environnement).

ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du PLU. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme. **Sur les documents graphiques précités figurent également :** les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- ▶ La zone **Ua** couvre le village (tissus urbains et continu) ;
- ▶ La zone **Ub** couvre le reste du village et notamment les extensions contiguës ;
- ▶ La zone **Ubi** couvre le reste du village et notamment les extensions contiguës situées dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Meuse.
- ▶ La zone **Ux** couvre un secteur réservé à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries.

4.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Zone **1AU** : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Zone **2AU** Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser est délimitée aux documents graphiques par un tiret épais. Il s'agit de la zone **1AU** ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

4.3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- ▶ La zone **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- ▶ La zone **Ai** couvre le secteur non équipé à vocation agricole, situé dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Meuse.
- ▶ La zone **Ap** couvre le secteur non équipé à vocation agricole, situé dans l'emprise de sites inventoriés de grande biodiversité.

4.4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- ▶ La zone **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger ;
- ▶ La zone **Nh** couvre la zone naturelle équipée, constituant des bâtiments d'habitations isolées.
- ▶ La zone **Nhp** couvre le secteur équipé, constituant des bâtiments d'habitations isolées et situées dans une zone de grande biodiversité.
- ▶ La zone **Ni** couvre le secteur non équipé, situé dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Meuse ;
- ▶ La zone **NLi** couvre le secteur non équipé, lié à des installations et constructions réservées aux activités du camping. Ce secteur est situé dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Meuse ;
- ▶ La zone **NLp** couvre le secteur non équipé, lié à des installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs et dans l'emprise de sites inventoriés de grande biodiversité ;
- ▶ La zone **Np** couvre le secteur non équipé, situé dans l'emprise de sites inventoriés de grande biodiversité.

ARTICLE 6 – LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL)

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé l'encadrement réglementaire du recours aux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zones agricoles, naturelles ou forestières (A ou N) des plans locaux d'urbanisme. La loi LAAF du 13 octobre 2014 a, quant à elle, étendue le champ d'application du changement de destination des bâtiments agricoles en dehors des zones constructibles. La loi MACRON du 6 août 2015, a précisé que les bâtiments d'habitation existants peuvent fait l'objet d'extensions ou d'annexes dans les zones A et N.

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées dans les zones A et N, peut permettre certaines constructions. Le STECAL prend la forme d'un sous-secteur constructible dans la zone agricole ou naturelle et forestière qui encadre des possibilités de constructions dans les limites définies par le présent article. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs délimités sont soumis pour avis à la CDPENAF.

Aucun secteur à Rancennes ne relève du régime des STECAL.

ARTICLE 7 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. ». Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- ▶ De soumettre à autorisation préalable certaines coupes ou abattage d'arbres ;
- ▶ D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- ▶ D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

A noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension (servitude I4 : transport d'électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993. Par ailleurs, **le classement en EBC est inutile pour les propriétés boisées de surface supérieure à 4 ha** car il se superpose à l'arrêté préfectoral qui fixe les seuils d'autorisation de défrichement.

Aucun espace boisé classé (EBC) ne figure sur le plan de zonage de Rancennes.

ARTICLE 8 – EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales, susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés constituent des emprises destinées à la réalisation des projets de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas le titre de propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement réservé. Il est prioritaire lors de la vente du bien qu'il envisage d'acquérir. Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de règlement.

Aucun emplacement réservé ne figure sur le plan de zonage de Rancennes.

ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER

Conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »

Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumise à aucun régime d'autorisation à **une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir).

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

Aucuns éléments architecturaux ou paysagers ne sont à préserver à Rancennes.

ARTICLE 10 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du présent PLU (règlement, plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation).

ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 12 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 13 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, et selon la destination du bâtiment. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destination prévues à l'article R 151-28
❶ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
❷ Habitation	Logement
	Hébergement
❸ Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
❹ Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
❺ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Destination	Définition des sous-destinations
❶ Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
❷ Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
❸ Commerce et activités de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l' article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination	Définition des sous-destinations
④ Équipement d'intérêt collectif et services publics	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
⑤ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 14 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

Paragraphe concerné du règlement écrit	Domaine concerné
I. Paragraphe 1 et 2	Des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions
I. Paragraphe 3	Des obligations en termes de mixité fonctionnelle et sociale
II. Paragraphe 1	Des obligations en termes de volumétrie et implantation des constructions
II. Paragraphe 2	Des obligations concernant l'aspect extérieur de la construction
II. Paragraphe 3	Du traitement des espaces extérieurs
II. Paragraphe 4	Des exigences en matière de stationnement
III. Paragraphe 1	Des obligations en matière de desserte par les voies et emprises publiques
III. Paragraphe 2	Des obligations en matière de desserte par les réseaux

Ces dispositions définissent une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à la réduction de la constructibilité maximale théorique. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, **il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU** tels que les annexes et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 15 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non-conformes au règlement du PLU. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Les zones urbaines sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- ▶ La zone **Ua** couvre le village (tissus urbains et continu) ;
- ▶ La zone **Ub** couvre le reste du village et notamment les extensions contiguës ;
- ▶ La zone **Ubi** couvre le reste du village et notamment les extensions contiguës situées dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Meuse.
- ▶ La zone **Ux** couvre un secteur réservé à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries.

Rappel : Dans le périmètre des abords des monuments historiques classés, les constructions projetées devront respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

U - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Rappels

1. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). Leur usage est réglementé dans les zones couvertes par le PPRI.

2. En application des dispositions 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 PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-9 du code de l'urbanisme).

4. Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique en vigueur.

2.2. Sont interdits dans toute la zone U :

- ▶ Les nouveaux bâtiments à usage agricole, relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- ▶ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ▶ L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier ;
- ▶ La création ou l'agrandissement de terrain de camping ;
- ▶ Les dépôts d'ordures ménagères hormis ceux liés à la collecte habituelle d'ordures ménagères ;
- ▶ Les parcs d'attractions ;
- ▶ Sauf dans le secteur Ux, les bâtiments industriels.

2.3. Sont interdits dans le secteur Ubi : toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés dans le règlement du PPRi en vigueur.

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

2.4. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- ▶ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus (2.2 et 2.3), 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 démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ;
- ▶ Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe 2.2, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances ;
- ▶ Pour les catégories de bâtiments d'importance III et IV, les constructions sont autorisées sous condition de respecter les règles parasismiques en vigueur (Eurocode 8 - réglementation parasismique) ;
- ▶ **Uniquement dans le secteur Ux**, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, notamment les industries ;
- ▶ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- ▶ L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- ▶ **Dans le secteur Ubi**, toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations mentionnés dans le règlement du PPRi en vigueur.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

- ▶ Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- ▶ Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental ;
- ▶ Les antennes ;
- ▶ Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables ;
- ▶ Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
- ▶ Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

Recommandation : Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra bénéficier de cette opération pourra satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle.

Ainsi le pétitionnaire ou l'aménageur pourra développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Du point de vue de la mixité sociale, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra proposer une offre diversifiée de logements (petits et grands, en location ou en accession à la propriété).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

1.2 La hauteur des constructions :

Hauteur maximale par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U			
	Ua	Ub	Ubi	Ux
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 9 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X	X
Les annexes et garages sont limités à 2,5 mètres maximum à l'égout du toit ou à 4 mètres maximum au sommet de l'acrotère	X	X	X	X
Les abris de jardins sont limités à 3,5 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X	X
Les bâtiments professionnels sont limités à 15 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère				X

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

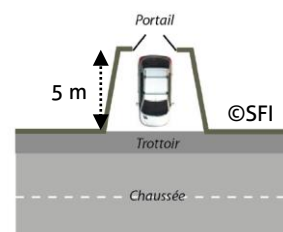
- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de :

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U			
	Ua	Ub	Ubi	Ux
A l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.	X			
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines	X			
La façade avant (sur rue) devra être implantée dans une bande de 5 à 15 mètres par rapport à l'alignement		X	X	
Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement				X

Dans la zone Ub, pour les nouvelles constructions (hors rénovation), il est recommandé une implantation des portails et des portes de garage en recul de 5 mètres par rapport à la voirie (pour garantir un bon angle de visibilité et donc la sécurité routière).



En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, il pourra être autorisé des implantations :

- **Soit** à l'alignement de la voie,
- **Soit** à l'identique de son implantation avant démolition.

2.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Pour les annexes, abris de jardins et piscines ;
- ▶ Concernant les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- ▶ Concernant une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble ou une opération ayant au moins 50 mètres de front de rue ;
- ▶ Concernant les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- ▶ Concernant des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- ▶ Concernant des ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 20 m²) ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U			
	Ua	Ub	Ubi	Ux
Soit sur au moins une limite séparative	X	X	X	X
Soit en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	X	X	X

Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

3.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et sont réalisées sans diminution du recul existant entre la limite séparative et la construction existante,
- ▶ Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative ;
- ▶ Pour les annexes, abris de jardins et piscines ;
- ▶ En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- ▶ Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- ▶ En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- ▶ Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions ;
- ▶ Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain** doit être :

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

U - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales.

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements de ces façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Il convient de se référer au document annexé « Les couleurs du bâti dans le Parc naturel régional des Ardennes – Les nuanciers et le guide d'utilisation des couleurs » du Parc naturel régional des Ardennes pour les teintes des enduits, les menuiseries, etc. Ce guide permet à l'aménageur d'intégrer au mieux son projet dans l'environnement bâti.

1.2. Réhabilitations / rénovations.

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.

1.3. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

1.4. Toitures.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les matériaux utilisés devraient être d'aspect ardoise. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

1.5. 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.

1.6. Murs / Revêtements extérieurs.

Les enduits teintés seront en harmonie avec l'environnement bâti. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante. **Les édifices présentant des façades en moellons apparents ne pourront pas réaliser d'isolation par l'extérieur.**

1.7. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, Wi-Fi et coffrets de pompes à chaleur seront de couleur adaptée au support et intégrés dans leur environnement immédiat. **Il est interdit** de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur rue, sauf impossibilité technique justifiée.

1.8. Clôtures.

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **Si la clôture riveraine sur voies publiques à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines.

Le PPRi en vigueur peut imposer des règles différentes pour le secteur Ubi.

Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U			
	Ua	Ub	Ubi	Ux
Hauteur non réglementée				X
Dans le cas d'un mur plein, celui-ci ne devra pas excéder 1,60 mètre de hauteur en tout point.	X	X		
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum) surmontée de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point.	X	X		
Dans le cas d'une clôture végétale sur voie publique, celle-ci ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point.		X	X	

Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra comporter un programme d'aménagement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.

Dans le secteur Ub et Ubi, un minimum de 40% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction. Pour le secteur UA, cette règle ne peut s'imposer dans les parcelles inférieures à 500 m² compte tenu de l'emprise au sol importante des constructions sur l'unité foncière.

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées **de préférence** en jardin d'agrément. En dehors des espaces liés aux constructions, espaces de circulation, aires de stationnement et des terrasses, les surfaces résiduelles seront traitées en espaces verts (planté, paysagé ou arboré).

Il convient de se référer au document annexé « Les Ardennes en couleurs - Guide du fleurissement et de l'embellissement des communes » du Parc naturel régional des Ardennes pour les plantations et l'entretien. Ce guide permet à l'aménageur d'intégrer au mieux son projet dans l'environnement végétal.

U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. Généralités.

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisation du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle soit remplacée.

Conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. **Sont donc exclus des règles de stationnement les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.**

Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

4.2. Obligations minimales en matière de stationnement pour les deux roues motorisées pour les immeubles d'habitation et de bureaux (conformément à l'article L 151-30 CU)

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives, 0,75 m² jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher, ce qui correspond à 1 place de vélo pour 100 m² (1 place fait 1,5 m² soit 0,75 m x 2 m).

4.3. Normes de stationnement automobile minimal

4.3.1. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est défini comme suit :

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation inférieure ou égale à 99 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation supérieure ou égale à 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaire ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places supplémentaires ;

4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

Règles minimales de stationnement	Différents secteurs de la zone U			
	Ua	Ub	Ubi	Ux
1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m ² de surface de plancher	X	X	X	
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 60 m ² .	X	X	X	
1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X	X	X	
Pour les autres constructions : Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.	X	X	X	X

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

U - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les 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.

1.2. Voirie.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.

Les voies en impasses de ne sont pas recommandées. Si jamais de nouvelles voies de plus de 50 mètres se terminant en impasse sont créées, elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

1.3. Accès.

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront **avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation**.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et 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. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

1.4. Accessibilité des secours.

Les prescriptions suivantes énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) 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^{ère}, 2^e ou 4^e 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 (90 kN 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 mètres
- . Pente inférieure à 15%.

Voie « échelle » :

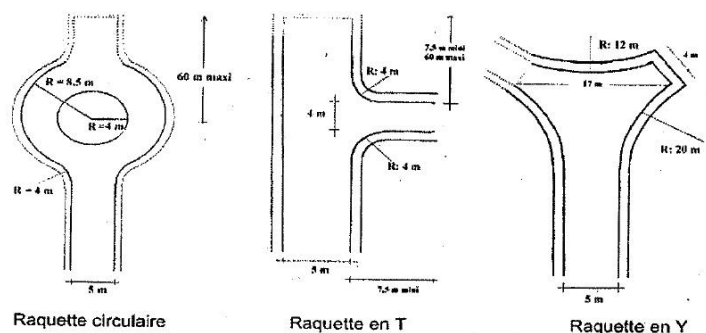
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^e famille A et 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 mètres,
- . 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 égale 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.



U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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

- Eau à usage non domestique :

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

2.2. Assainissement

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

L'article L. 1331-1 du code de la santé publique prévoit la faculté pour le maire d'accorder des dérogations notamment pour les immeubles difficilement raccordables, dès lors qu'ils sont équipés d'une installation autonome conforme. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires du zonage d'assainissement.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.

En principe, en domaine privé, les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, **ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales**. Si la nature du sous-sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau public s'il existe ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destiné à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais 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 intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

2.4. Sécurité incendie et gestion des déchets

- Sécurité incendie.

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens suffisants permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau. Les moyens seront proportionnés par rapport à l'analyse des différents risques présents sur le territoire. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

- Déchets.

Un local à déchets sera exigé pour tout projet comportant au moins 3 logements groupés (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

La zone à urbaniser est délimitée aux documents graphiques par un tiret épais. Il s'agit de la zone **1AU** ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



L'aménagement de ces zones est soumis aux conditions établies dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

1AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Rappels

1. Les constructions et installations situés dans le périmètre des **orientations d'aménagements et de programmation doivent être compatibles avec** (cf. document n°3 du PLU).
2. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). Leur usage est réglementé dans les zones couvertes par le PPRi.
3. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-9 du code de l'urbanisme).
4. En application des dispositions 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 PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
5. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique en vigueur.**

2.2. Sont interdits dans toute la zone 1AU :

- ▶ Les nouveaux bâtiments à usage agricole, relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- ▶ Les activités industrielles ;
- ▶ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ▶ L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier ;
- ▶ La création ou l'agrandissement de terrain de camping ;
- ▶ Les dépôts d'ordures ménagères hormis ceux liés à la collecte habituelle d'ordures ménagères ;
- ▶ Les parcs d'attractions ;

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- ▶ Pour les catégories de bâtiments d'importance III et IV, les constructions sont autorisées sous condition de respecter les règles parasismiques en vigueur (Eurocode 8 - réglementation parasismique) ;
- ▶ Les constructions, à condition d'être compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (cf. document n°3 du PLU).

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

- ▶ Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- ▶ Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental ;
- ▶ Les antennes ;
- ▶ Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables ;
- ▶ Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;

Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

1AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

Recommandation : Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra bénéficier de cette opération pourra satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle.

Ainsi le pétitionnaire ou l'aménageur pourra développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Du point de vue de la mixité sociale, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra proposer une offre diversifiée de logements (petits et grands, en location ou en accession à la propriété).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

1.2 La hauteur des constructions :

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à **9 mètres maximum** au faitage ou au sommet de l'acrotère ;
- Les annexes et garages sont limités à **2,5 mètres maximum** à l'égout du toit ou à **4 mètres maximum** au sommet de l'acrotère ;
- Les abris de jardins sont limités à **3,5 mètres maximum** au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale n'est pas règlementée :

- Pour les autres bâtiments ;
- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

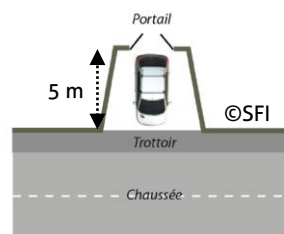
2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement

Pour les nouvelles constructions, il est recommandé une implantation des portails et des portes de garage en recul de 5 mètres par rapport à la voirie (pour garantir un bon angle de visibilité et donc la sécurité routière).



2.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Pour les annexes, abris de jardins et piscines ;
- ▶ Concernant les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- ▶ Concernant une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble ou une opération ayant au moins 50 mètres de front de rue ;
- ▶ Concernant les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- ▶ Concernant des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- ▶ Concernant des ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 20 m²) ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres

3.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et sont réalisées sans diminution du recul existant entre la limite séparative et la construction existante,
- ▶ Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative ;
- ▶ Pour les annexes, abris de jardins et piscines ;
- ▶ En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- ▶ Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- ▶ En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- ▶ Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions ;
- ▶ Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain** doit être :

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

1AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales.

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements de ces façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Il convient de se référer au document annexé « Les couleurs du bâti dans le Parc naturel régional des Ardennes – Les nuanciers et le guide d'utilisation des couleurs » du Parc naturel régional des Ardennes pour les teintes des enduits, les menuiseries, etc. Ce guide permet à l'aménageur d'intégrer au mieux son projet dans l'environnement bâti.

1.2. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

1.3. Toitures.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les matériaux utilisés devraient être d'aspect ardoise. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

1.4. 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.

1.5. Murs / Revêtements extérieurs.

Les enduits teintés seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.

1.6. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, Wi-Fi et coffrets de pompes à chaleur seront de couleur adaptée au support et intégrés dans leur environnement immédiat. **Il est interdit** de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur rue, sauf impossibilité technique justifiée.

1.7. Clôtures.

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **Si la clôture riveraine sur voies publiques à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet pourra s'adapter aux clôtures voisines.

La hauteur maximale des clôtures est définie comme suit :

- Dans le cas d'un mur plein, celui-ci ne devra pas excéder 1,60 mètre de hauteur en tout point.
- La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum) surmontée de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point.
- Dans le cas d'une clôture végétale sur voie publique, celle-ci ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

1AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra comporter un programme d'aménagement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité. Un minimum de 40% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction.

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées **de préférence** en jardin d'agrément. En dehors des espaces liés aux constructions, espaces de circulation, aires de stationnement et des terrasses, les surfaces résiduelles seront traitées en espaces verts (planté, paysagé ou arboré).

Il convient de se référer au document annexé « Les Ardennes en couleurs - Guide du fleurissement et de l'embellissement des communes » du Parc naturel régional des Ardennes pour les plantations et l'entretien. Ce guide permet à l'aménageur d'intégrer au mieux son projet dans l'environnement végétal.

1AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. Généralités.

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisation du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle soit remplacée.

Conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. **Sont donc exclus des règles de stationnement les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État**

4.2. Obligations minimales en matière de stationnement pour les deux roues motorisées pour les immeubles d'habitation et de bureaux (conformément à l'article L 151-30 CU)

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives, 0,75 m² jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher, ce qui correspond à 1 place de vélo pour 100 m² (1 place fait 1,5 m² soit 0,75 m x 2 m).

4.3. Normes de stationnement automobile minimal

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les règles minimales de stationnement sont définies comme suit :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 60 m² ;
- 1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État).

Pour les autres constructions : Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les 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.

1.2. Voirie.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.

Les voies en impasses de ne sont pas recommandées. Si jamais de nouvelles voies de plus de 50 mètres se terminant en impasse sont créées, elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

1.3. Accès.

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront **avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation**.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et 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. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

1.4. Accessibilité des secours.

Les prescriptions suivantes énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) 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^{ère}, 2^e ou 4^e 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 (90 kN 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 mètres
- . Pente inférieure à 15%.

Voie « échelle » :

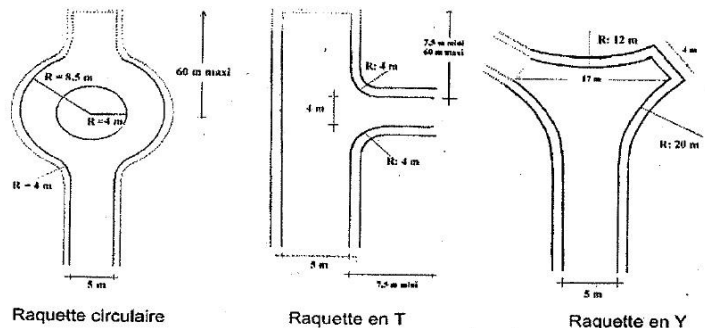
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^e famille A et 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 mètres,
- . 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 égale 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.



1AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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

- Eau à usage non domestique :

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

2.2. Assainissement

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

L'article L. 1331-1 du code de la santé publique prévoit la faculté pour le maire d'accorder des dérogations notamment pour les immeubles difficilement raccordables, dès lors qu'ils sont équipés d'une installation autonome conforme. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires du zonage d'assainissement.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.

En principe, en domaine privé, les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, **ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales**. Si la nature du sous-sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau public s'il existe ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destiné à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais 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 intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

2.4. Sécurité incendie et gestion des déchets

- Sécurité incendie.

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens suffisants permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau. Les moyens seront proportionnés par rapport à l'analyse des différents risques présents sur le territoire. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

- Déchets.

Un local à déchets sera exigé pour tout projet comportant au moins 3 logements groupés (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- ▶ La zone **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- ▶ La zone **Ai** couvre le secteur non équipé à vocation agricole, situé dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Meuse.
- ▶ La zone **Ap** couvre le secteur non équipé à vocation agricole, situé dans l'emprise de sites inventoriés de grande biodiversité.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

A - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Rappels

1. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). Leur usage est réglementé dans les zones couvertes par le PPRI.

2. Les murs sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-9 du code de l'urbanisme).

2.2. Sont interdits dans toute la zone A, hormis en secteur Ai :

- ▶ Les nouvelles constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées au paragraphe 2.4 ;
- ▶ Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à moins de 100 mètres des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
- ▶ Toutes constructions relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) à moins de 50 mètres des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
- ▶ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Les dépôts d'ordures ménagères ;
- ▶ Les parcs d'attractions ;
- ▶ **Uniquement dans le secteur Ap**, les nouvelles constructions incompatibles avec le patrimoine naturel de la zone protégée ;

2.3. Sont interdits dans le secteur Ai : toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés dans le règlement du PPRi en vigueur.

2.4. Dans toute la zone A, sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- ▶ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ▶ Les extensions et modifications des bâtiments existants à usage agricole, sous réserve qu'elles n'accroissent pas les inconvénients pour le voisinage et qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre de dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Pour les catégories de bâtiments d'importance III et IV, les constructions sont autorisées sous condition de respecter les règles parasismiques en vigueur (Eurocode 8 - réglementation parasismique) ;
- ▶ **Dans le secteur Ai**, toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations mentionnés dans le règlement du PPRi en vigueur.

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont admis :

► **Sauf dans le secteur Ap**, la construction d'une maison d'habitation par exploitation agricole sous réserve :

- D'être nécessaire à l'exploitation agricole ;
- Que le demandeur justifie d'une activité agricole à titre principal ;

► **Sauf dans le secteur Ap**, les extensions (y compris les vérandas) des constructions à usage d'habitation à condition :

- Dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...) ;
- Qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.

► **Sauf dans le secteur Ap**, les abris de jardins limités à 20 m² uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante, sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle. L'abri de jardin ne peut s'écarter du bâtiment d'habitation principal de plus de 20 mètres ;

► **Sauf dans le secteur Ap**, les autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation à condition :

- Qu'elles soient limitées à 30 m² ;
- Qu'une seule annexe soit autorisée par parcelle ;
- Qu'elle ne peut s'écarter du bâtiment principal de plus de 20 mètres ;
Cette limite ne s'applique pas aux annexes des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante dans la zone.

► **Sauf dans le secteur Ap**, les piscines, à condition :

- D'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ;
- D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
- Qu'une seule piscine soit autorisée par parcelle.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

► Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

1.2 La hauteur des constructions :

Hauteur maximale par secteur de la zone A du PLU	Différents secteurs de la zone A		
	A	Ai	Ap
Les bâtiments professionnels sont limités à 15 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 9 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	
Les annexes et garages sont limités à 2,5 mètres maximum à l'égout du toit ou à 4 mètres maximum au sommet de l'acrotère	X	X	
Les abris de jardins sont limités à 3,5 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	

Si un secteur de la zone A est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

La hauteur maximale n'est pas réglementée :

- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- **5 mètres de l'alignement** des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- **10 mètres de l'alignement** des routes départementales ;
- **25 mètres des routes nationales** ;

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

- ▶ Pour les aménagements routiers visant à la sécurité routière (voie de stockage, ...) ;
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- ▶ Pour les équipements d'intérêt général ;
- ▶ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) ;
- ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable ;
- ▶ Pour des raisons de conception bioclimatique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les constructions et installations seront implantées à 5 mètres en recul de la limite séparative.

3.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite ;
- ▶ Pour les annexes, abris de jardins et piscines ;
- ▶ En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- ▶ En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- ▶ Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions ;
- ▶ Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

S'ils ne sont pas accolés, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

A - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

1.1. Dispositions générales.

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

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. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.

Il convient de se référer au document annexé « Les couleurs du bâti dans le Parc naturel régional des Ardennes – Les nuanciers et le guide d'utilisation des couleurs » du Parc naturel régional des Ardennes pour les teintes des enduits, les menuiseries, etc. Ce guide permet à l'aménageur d'intégrer au mieux son projet dans l'environnement bâti.

1.2. Murs / Revêtements extérieurs.

Les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

1.3. Clôtures.

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **Si la clôture riveraine sur voies publiques à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines.

En zone A, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages.

Le PPRI en vigueur peut imposer des règles différentes pour le secteur Ai.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...).

A - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

Il convient de se référer au document annexé « Les Ardennes en couleurs - Guide du fleurissement et de l'embellissement des communes » du Parc naturel régional des Ardennes pour les plantations et l'entretien. Ce guide permet à l'aménageur d'intégrer au mieux son projet dans l'environnement végétal.

A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisation du sol.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

A - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les 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.

1.2 Voirie.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.

Les voies en impasses de ne sont pas recommandées. Si jamais de nouvelles voies de plus de 50 mètres se terminant en impasse sont créées, elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

1.3. Accès.

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et 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. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

1.4. Accessibilité des secours.

Les prescriptions suivantes énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) 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^{ère}, 2^e ou 4^e 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 (90 kN 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 mètres
- . Pente inférieure à 15%.

Voie « échelle » :

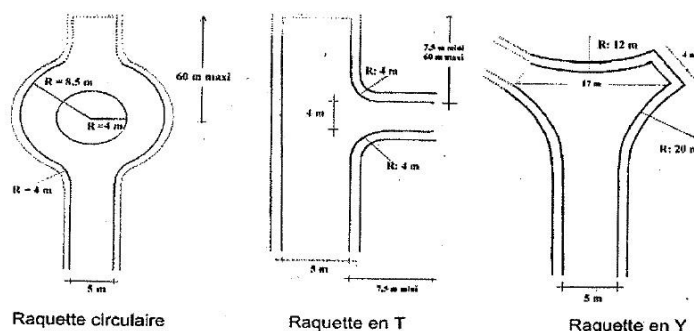
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^e famille A et 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 mètres,
- . 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 égale 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.



A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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

- Eau à usage non domestique :

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

2.2. Assainissement

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

L'article L. 1331-1 du code de la santé publique prévoit la faculté pour le maire d'accorder des dérogations notamment pour les immeubles difficilement raccordables, dès lors qu'ils sont équipés d'une installation autonome conforme. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires du zonage d'assainissement.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.

En principe, en domaine privé, les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, **ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales**. Si la nature du sous-sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau public s'il existe ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destiné à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais 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 intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

2.4. Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens suffisants permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau. Les moyens seront proportionnés par rapport à l'analyse des différents risques présents sur le territoire. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- ▶ La zone **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger ;
- ▶ La zone **Nh** couvre la zone naturelle équipée, constituant des bâtiments d'habitations isolées.
- ▶ La zone **Nhp** couvre le secteur équipé, constituant des bâtiments d'habitations isolées et situées dans une zone de grande biodiversité.
- ▶ La zone **Ni** couvre le secteur non équipé, situé dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Meuse ;
- ▶ La zone **NLi** couvre le secteur non équipé, lié à des installations et constructions réservées aux activités du camping. Ce secteur est situé dans le périmètre de la zone inondable par débordement de la Meuse ;
- ▶ La zone **NLp** couvre le secteur non équipé, lié à des installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs et dans l'emprise de sites inventoriés de grande biodiversité ;
- ▶ La zone **Np** couvre le secteur non équipé, situé dans l'emprise de sites inventoriés de grande biodiversité.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N- PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

N- PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Rappels

1. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). Leur usage est réglementé dans les zones couvertes par le PPRI.

2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-9 du code de l'urbanisme).

2.2. Sont interdits dans toute la zone, hormis en zone Ni :

- ▶ Les nouvelles constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées au paragraphe 2.4 ;
- ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ▶ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Les dépôts d'ordures ménagères ;
- ▶ Les parcs d'attractions ;
- ▶ **Uniquement dans le secteur Np**, les nouvelles constructions incompatibles avec le patrimoine naturel de la zone protégée ;

2.3. Sont interdits dans le secteur Ni et NLi: toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés dans le règlement du PPRi en vigueur.

2.4. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ;
- ▶ Les constructions nécessaires à une exploitation agricole et forestière ;
- ▶ Les dépôts de bois liés à l'exploitation forestière ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Pour les catégories de bâtiments d'importance III et IV, les constructions sont autorisées sous condition de respecter les règles parasismiques en vigueur (Eurocode 8 - réglementation parasismique) ;
- ▶ **Dans le secteur Ni et NLi**, toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations mentionnés dans le règlement du PPRi en vigueur et sous réserve du respect des prescriptions prévues par celui-ci ;
- ▶ **Uniquement dans le secteur NLP**, les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs et sportives à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant les bâtiments à usage d'habitation et les annexes, sont admises :

1. **Uniquement en zone Nh et Nhp**, les extensions (y compris les vérandas) des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement à condition :
 - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation ;
 - Dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,) ;
 - Qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
2. **En zone Nh et Nhp**, les abris de jardins limités à 20 m² uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante, sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle ;
3. **En zone Nh et Nhp**, les autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation à condition :
 - Qu'elles soient limitées à 30 m² ;
 - Qu'une seule annexe soit autorisée par parcelle ;
 - Qu'elle ne peut s'écarter du bâtiment principal de plus de 20 mètres ;
4. **En zone Nh et Nhp**, les piscines, à condition :
 - D'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ;
 - D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - Qu'une seule piscine soit autorisée par parcelle.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N- PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N- PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

1.2 La hauteur des constructions :

Hauteur maximale par secteur de la zone N du PLU	Différents secteurs de la zone N						
	N	Ni	Np	NLi	NLp	Nh	Nhp
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 9 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère						X	X
Les annexes et garages sont limités à 2,5 mètres maximum à l'égout du toit ou à 4 mètres maximum au sommet de l'acrotère						X	X
Les abris de jardins sont limités à 3,5 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère						X	X
Les bâtiments professionnels sont limités à 15 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X						
Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs et sportives sont limitées à 3 mètres maximum à l'égout du toit					X		

La hauteur maximale n'est pas règlementée :

- Pour le secteur Ni, Np et NLi ;
- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- **5 mètres de l'alignement** des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- **10 mètres de l'alignement** des routes départementales ;
- **25 mètres des routes nationales** ;

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

- ▶ Pour les aménagements routiers visant à la sécurité routière (voie de stockage, ...) ;
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- ▶ Pour les équipements d'intérêt général ;
- ▶ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) ;
- ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable ;
- ▶ Pour des raisons de conception bioclimatique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les constructions et installations seront implantées à 3 mètres en recul de la limite séparative.

3.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite ;
- ▶ Pour les annexes, abris de jardins et piscines ;
- ▶ En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- ▶ En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- ▶ Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions ;
- ▶ Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

S'ils ne sont pas accolés, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

N- PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

1.1 Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. À cet effet, **les constructions devront** s'accorder avec l'environnement ; les couleurs vives sont à proscrire.

L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôture en pierres locales, ...) seront préservés. Les panneaux solaires seront encastrés.

Il convient de se référer au document annexé « Les couleurs du bâti dans le Parc naturel régional des Ardennes – Les nuanciers et le guide d'utilisation des couleurs » du Parc naturel régional des Ardennes pour les teintes des enduits, les menuiseries, etc. Ce guide permet à l'aménageur d'intégrer au mieux son projet dans l'environnement bâti.

1.2. Clôtures.

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **Si la clôture riveraine sur voies publiques à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines.

En zone N, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages.

Le PPRi en vigueur peut imposer des règles différentes pour le secteur Ni et en NLi.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...).

N- PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

Il convient de se référer au document annexé « Les Ardennes en couleurs - Guide du fleurissement et de l'embellissement des communes » du Parc naturel régional des Ardennes pour les plantations et l'entretien. Ce guide permet à l'aménageur d'intégrer au mieux son projet dans l'environnement végétal.

N- PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisation du sol.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

N- PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les 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.

1.2. Voirie.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.

Les voies en impasses de ne sont pas recommandées. Si jamais de nouvelles voies de plus de 50 mètres se terminant en impasse sont créées, elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

1.3. Accès.

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et 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. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

1.4. Accessibilité des secours.

Les prescriptions suivantes énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) 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^{ère}, 2^e ou 4^e 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 (90 kN 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 mètres
- . Pente inférieure à 15%.

Voie « échelle » :

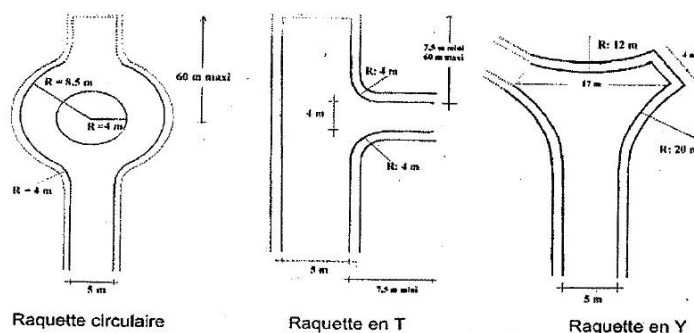
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^e famille A et 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 mètres,
- . 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 égale 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.



N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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

- Eau à usage non domestique :

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

2.2. Assainissement

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

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

L'article L. 1331-1 du code de la santé publique prévoit la faculté pour le maire d'accorder des dérogations notamment pour les immeubles difficilement raccordables, dès lors qu'ils sont équipés d'une installation autonome conforme. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires du zonage d'assainissement.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puits, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.

En principe, en domaine privé, les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, **ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales**. Si la nature du sous-sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau public s'il existe ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destiné à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais 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 intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

2.4. Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens suffisants permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau. Les moyens seront proportionnés par rapport à l'analyse des différents risques présents sur le territoire. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

TITRE VII - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles [L. 230-1](#) et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Liste des emplacements réservés

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire intercommunal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLUi.

N° de la réserve	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Création d'un chemin d'accès agricole d'une largeur de 6 mètres	Commune de Rancennes	280 m ²

DÉCLARATION PRÉALABLE POUR L'ÉDIFICATION DE CLÔTURES

Conformément à l'article R 421-12 et R 421-28 du code de l'urbanisme, la commune pour **imposer la déclaration préalable pour l'édification de clôture**, y compris en dehors des périmètres des abords des monuments historiques, **à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière**.

Il est précisé qu'au sens de l'urbanisme, constituent des clôtures : les murs, murets, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

Cette délibération n'a pas été prise à la date d'approbation du PLU.

RAPPELS DU CODE CIVIL

Les vues et percements d'ouvertures

Elles sont réglementées par les articles 675 à 679 du code civil, s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national. Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue. Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites et 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679 du Code civil).



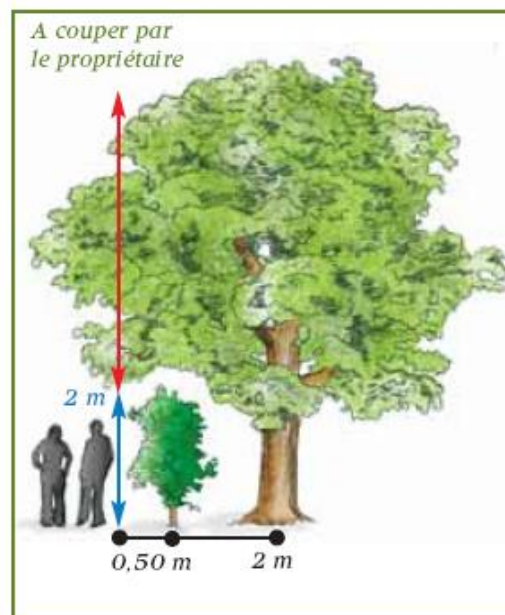
Le code civil impose un certain nombre de règles notamment sur les distances à respecter pour les ouvertures par rapport aux limites séparatives.

Les plantations

Le Code civil (article 671) impose que les plantations de basse tige (ne dépassant pas 2 m) soient implantées à une distance minimale de 0,50 mètres de la limite de propriété.

Les arbres (dits de haute tige à partir de 2 m) doivent être à une distance minimale de 2 m de la ligne séparatrice.

La mesure doit être effectuée, à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.



A titre d'information, les documents suivants sont joints en annexe du PLU :

- « Les Ardennes en couleurs - Guide du fleurissement et de l'embellissement des communes » du conseil départemental et du Parc naturel régional des Ardennes.
- Les couleurs du bâti dans le parc naturel régional des Ardennes Les nuanciers et le guide d'utilisation des couleurs

ENTRÉE DE VILLE

Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L 111-7 du Code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- ▶ Code du patrimoine, notamment son livre 1er, titre 1er et livre V, titres II, III et IV ;
- ▶ Code de l'urbanisme, articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14;
- ▶ Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1 ;
- ▶ Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

La réalisation des travaux, objet des demandes d'autorisation d'urbanisme, pourra être subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive. Lorsque des mesures d'archéologie préventive sont prescrites, les décisions d'autorisation d'urbanisme susmentionnées indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R 104-1 du Code de l'Urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L. 104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L. 104-2.

Article R 104-8 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article L. 414-4 du Code de l'Environnement :

I. Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Évaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II. Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III. Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'État ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'État.

IV bis. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V. Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI. L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII. Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII. Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.

IX. [L'article L. 122-12](#) est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires. Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme. **Dès sa publication, ce lexique sera annexé au PLU.**

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variées et être affectées à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....