

Belrain
Plan Local d'Urbanisme
Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la communauté de communes et signature du Président :

Bureau d'études M.T. Projets-Benjamin ROCHET

9, rue du Château Mouzin 51420 Cernay-lès-Reims

06.25.48.45.64

Sommaire

SOMMAIRE	2
TITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.....	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	5
ARTICLE 6 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
ARTICLE 7 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	6
ARTICLE 8 : STATIONNEMENT.....	7
TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	8
LES 16 ARTICLES REGLEMENTES POUR CHAQUE ZONE	8
LEXIQUE	42

Titre 1^{er} : Dispositions générales

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

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, **affouillements** ou **exhaussements** des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations à l'occupation des sols

Le code de l'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-1-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'urbanisme. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables :

- ✓ R 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique
- ✓ R 111-4 relatif à la conservation des sites ou des vestiges archéologiques
- ✓ R 111-15 relatif à l'environnement
- ✓ R 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains
- ✓ L 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village
- ✓ L 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies
- ✓ L 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments
- ✓ L 421-3 relatif aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public
- ✓ L 421-4 relatif aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique
- ✓ L 421-5 relatif aux réseaux publics de distribution d'eau d'électricité ou d'assainissement

Le code rural

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

Article 3 : Division du territoire en zone

Zone Urbaine (« U »)

Elle correspond à un secteur déjà urbanisé et un secteur où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Zone à urbaniser (« AU »)

Elle correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (1AU)

Zone agricole (« A ») :

Elle correspond à des secteurs aux potentiels agronomiques.

Zone naturelle et forestière (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

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

La zone N se divise en deux sous secteurs :

- la zone « NL » : zone de protection avec possibilité d'activité de loisirs et d'hébergement.
- La zone « Nj » : zone de protection des vergers et des jardins

Article 4 : Adaptations mineures

Dérogation

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Adaptations justifiées

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des **constructions** avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 5 : 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 6 : Orientation d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte une orientation d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ l'aménagement de la zone du « Raupré » comme détaillé dans le document « Orientation d'aménagement et de programmation »
- ✓ l'aménagement de la zone « Au dessus des ailes » comme détaillé dans le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

Article 7 : Patrimoine naturel, architectural et archéologique

Patrimoine naturel

Destruction d'éléments de paysages identifiés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU par le zonage N de protection des espaces naturels, en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Espace boisé classé

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Patrimoine architectural et urbain

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R 421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Patrimoine archéologique

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « 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 8 : Stationnement

Localisation et nombre

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 50 m ² de surface de plancher	1.5 place par logement
Collectif et logement > ou égal à 50 m ² de surface de plancher	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage
Equipement	
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la surface de plancher
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

Modalité pratiques du calcul du nombre de places

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou **construction** non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs **destination**, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque **destination** de **construction**.

Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone

Les 16 articles réglementés pour chaque zone

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La zone U

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U1 – Occupation et utilisation du sol interdite

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- 1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les constructions implantées à moins de 10m du ruisseau

Article U2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les entrepôts liés à une activité non nuisante et compatible avec la destination de la zone.
- 2.3 Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- 2.4 Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,

- 2.5 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- 2.6 Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article U1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U3 – Accès et voirie

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (4m minimum de largeur)
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.3 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés.

Voirie

- 3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.
- 3.5 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 5m en double sens et 4m en sens unique.

Article U4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.3 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales

- 4.4 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des réseaux d'eau usée à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.5 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Réseau divers

- 4.6 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

Collecte des déchets

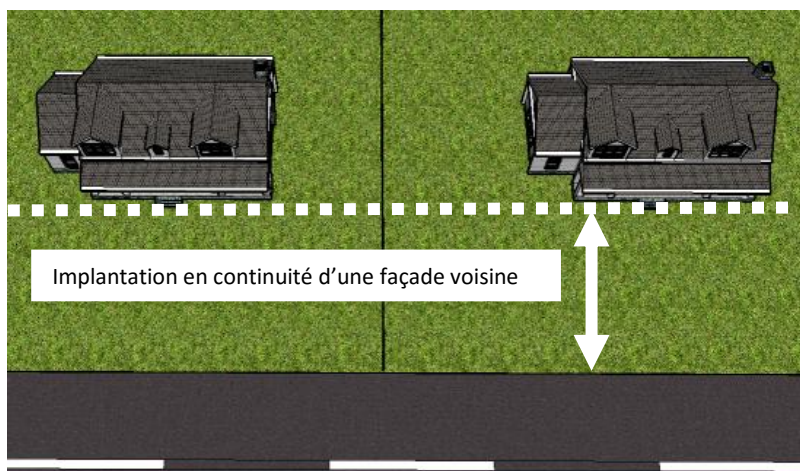
- 4.7 Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activité, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article U5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 La superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé d'assainissement individuel.

Article U6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'**alignement** ou le **retrait** imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).
- 6.2 Les constructions doivent être implantées dans le prolongement de la **façade** d'une des constructions existantes immédiatement voisines.



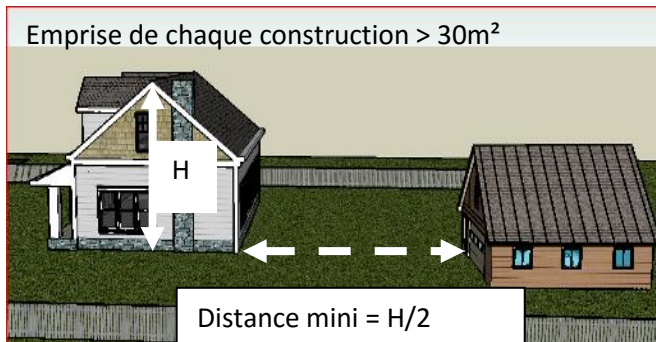
Article U7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées soit
- ✓ sur une limite séparative latérale, alors une marge de 3 mètres devra être maintenue avec la limite séparative ne supportant pas la construction.
 - ✓ sur deux **limites séparatives**
 - ✓ En cas de non contigüité, avec les limites séparatives, une marge de 3 mètres devra être maintenue.

Article U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

8.1 Sur un même **terrain**, la distance entre deux **constructions** dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la moitié de la **hauteur** de la **construction** la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.



8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

Adaptation

8.3 Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale.

Article U9 – Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article U10 – Hauteur des constructions

10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

10.3 La **hauteur** maximale des constructions principales est limitée à 6m50 à l'égout de toit.

10.4 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout de toit

Article U11 – Aspects extérieurs

Dispositions générales

- 11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2 Les règles édictées à l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessous.
- 11.3 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
- 11.4 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.
- 11.5 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatisation...) ne doivent pas être visibles en façade sur rue, excepté en cas d'impossibilité technique. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

Aspect

- 11.6 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.
- 11.7 L'aspect des constructions devra respecter le nuancier en annexe du PLU élaboré par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse
- 11.8 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.9 Les tôles galvanisées non peintes.

Toitures

- 11.10 Pour les bâtiments sur rue, le faîtage du volume principal sera placé parallèlement à la voie.
- 11.11 La toiture du volume principal de la construction sera à deux ou quatre pans. Ce dispositif pourra être adapté dans le cas d'une maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il pourra également être adapté dans le cas d'une charpente en croupe (toit à 2 pans avec croupe assimilable à un toit à 4 pans) pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue et les extrémités de bande

11.12 Les toitures des constructions principales seront inclinées entre 30° et 45° sur l'horizontale, excepté pour les toitures végétalisées.

11.13

11.14 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par cette règle.

11.15 Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de matériaux ayant l'aspect terre cuite traditionnelle, exceptées pour les toitures végétalisées.

La couverture et les installations liées aux énergies renouvelables

11.16 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables non visible de la rue (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.

11.17 Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

Les ouvertures

11.18 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.

11.19 Les fenêtres donnant sur rue seront plus hautes que larges, à l'exception des baies en façades avant au niveau des combles.

11.20 Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice.

11.21 En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté.

11.22 En façade sur rue, les encadrements de portes et de fenêtres en pierre devront être laissés apparents. Les portes charretières, les linteaux droits ou cintrés des portes de granges, les éléments sculptés et les clefs de voûte datées devront être conservés et non dissimulés.

Clôtures

11.23 En façade principale, la **hauteur** des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.

11.24 En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

11.25 En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 1m maximum.

Les vérandas

11.26 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en façade principale.

11.27 En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

Les menuiseries

11.28 Les menuiseries, quels que soient leurs modèles, ainsi que les volets roulants resteront ou seront posés en ménageant un tableau. Les systèmes de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

11.29 Les couleurs des menuiseries se rapprocheront de celles préconisées dans le nuancier en annexe du PLU élaboré par le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) consultable en mairie.

- 11.30 Les volets et persiennes existants devront être conservés, et au besoin être restaurés pour retrouver l'aspect originel.

Divers

- 11.31 Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.
- 11.32 Les sorties de chaudières à ventouse seront interdites en façade sur rue.

Article U12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

Article U13 – Espaces libres et plantations

- 13.1 Les essences de plantes doivent être locales.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U14 – Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article U15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article U16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de règles.

La zone 1AU

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 – Occupation et utilisation du sol interdite

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.3 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.5 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6 Toute construction sera interdite à moins de 10 mètre d'une lisière de forêt

Article 1AU2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),

- 2.3 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- 2.4 Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes.
- 2.5 Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- 2.6 Les constructions à usage d'équipements publics,
- 2.7 Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 – Accès et voirie

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (4m minimum de largeur)
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.4 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés.

Voirie

- 3.5 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse et qu'elles ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation.
- 3.6 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 5m en double sens et 4m en sens unique.

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.3 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales

- 4.4 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément du réseau des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.5 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Réseau divers

- 4.6 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.
- 4.7 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

Collecte des déchets

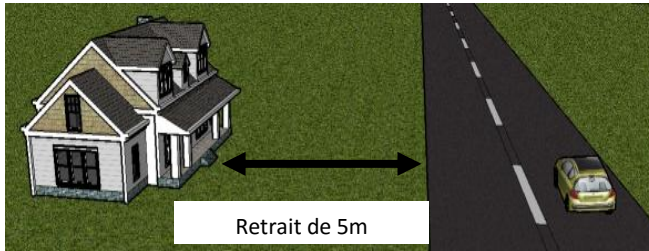
- 4.8 Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activité, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

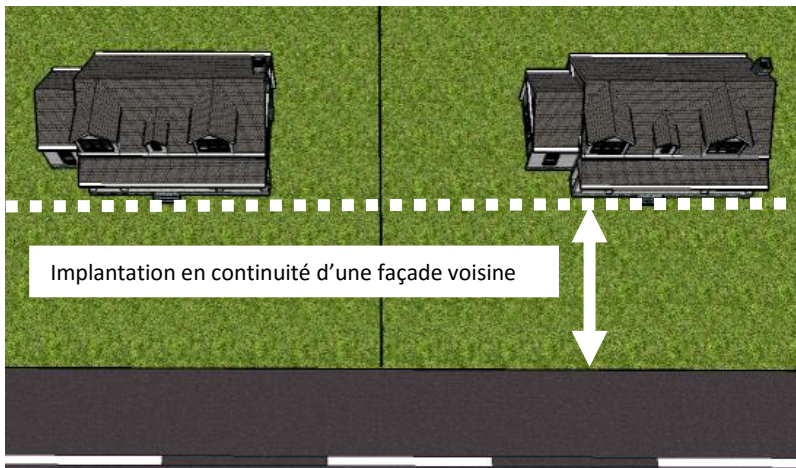
- 5.1 En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé.

Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur le **retrait** imposé ci-dessous (gouttières, balcons...).
- 6.2 Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m minimum par rapport à l'emprise de la voie.



- 6.3 Les constructions doivent être implantées dans le prolongement de la **façade** d'une des constructions existantes immédiatement voisines.



Article 1AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

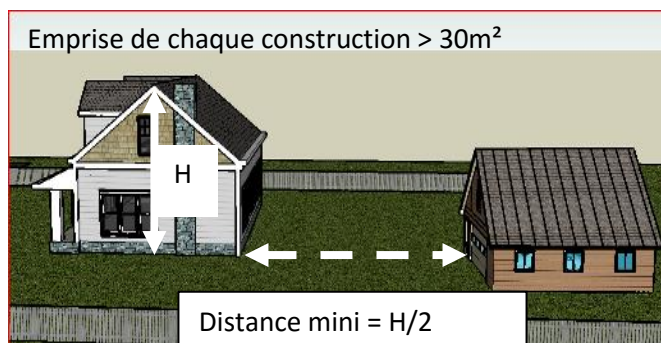
Règle générale

- 7.1 L'implantation par rapport aux limites séparative est autorisée soit :
- ✓ limite séparative latérale alors une marge de 3 mètres devra être maintenue avec la limite séparative ne supportant pas la construction.
 - ✓ Une marge de 3 mètres pour chaque limite séparative latérale
- 7.2 Les **extensions** situées dans le prolongement des **constructions** existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des **limites séparatives**, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale et qu'une autre implantation n'est possible.

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

8.1 Sur un même **terrain**, la distance entre deux **constructions** dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la moitié de la **hauteur** de la **construction** la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.



8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

Adaptation

8.3 Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale.

Article 1AU9 – Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol sera de 40% maximum

Article 1AUI0 – Hauteur des constructions

10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers...), dans le respect des sites urbains et naturels.

Hauteur des constructions principales

10.3 La **hauteur** maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6.50 m à l'égout de toit.

Hauteur des annexes

10.4 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à la **construction principale** est fixée à 2m50 à l'égout de toit.

Article 1AU11 – Aspects extérieurs

Dispositions générales

- 11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- 11.2 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

Aspect

- 11.3 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.
- 11.3 L'aspect des constructions devra respecter le nuancier en annexe du PLU élaboré par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse

Sont interdits :

- 11.4 Les tôles galvanisées non peintes.

Toitures

- 11.5 Les toitures des constructions principales seront inclinées entre 30° et 45° sur l'horizontale.
- 11.6 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par cette règle.
- 11.7 Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de matériaux ayant l'aspect terre cuite traditionnelle, exceptées pour les toitures végétalisées.
- 11.8 Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours sont interdits.
- 11.9 Les toitures plates seront obligatoirement végétalisées.

La couverture et les installations liées aux énergies renouvelables

- 11.10 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (*toitures végétalisées*) sont autorisées.
- 11.11 Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

Les ouvertures

11.12 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.



Faîtage toiture

Faîtage lucarne

11.13 Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice.

11.14 En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté.

Les menuiseries

11.15 Les menuiseries, quels que soient leurs modèles, ainsi que les volets roulants resteront ou seront posés en ménageant un tableau. Les systèmes de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

11.16 Les couleurs des menuiseries se rapprocheront de celles préconisées dans le nuancier en annexe du PLU élaboré par le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) consultable en mairie.

Clôtures

11.17 En façade principale, la **hauteur** des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.

11.18 En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

11.19 En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 1m maximum.

Les vérandas

11.20 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en façade principale.

11.21 En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

Divers

11.22 En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

11.23 Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.

11.24 Les sorties de chaudières à ventouse seront interdites en façade sur rue.

Article 1AU12 – Stationnement des véhicules

12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

13.1 30% de la superficie du terrain ne sera pas imperméabilisé.

13.2 Les essences de plantes doivent être locales.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU14 – Coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de règles.

La zone A

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2.
- 1.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou d'industrie
- 1.3 Les constructions d'entrepôts non agricoles
- 1.4 Les garages collectifs et le stationnement de caravanes
- 1.5 Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 1.6 Les caravanes isolées
- 1.7 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- 1.9 Les constructions implantées à moins de 10m du ruisseau

Article A2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'elles soient implantées selon les règles d'éloignement qui s'imposent à elles, sauf dans le cadre de leur remise aux normes
- 2.2 Les entrepôts, hangars, constructions et équipements à condition d'être nécessaires aux installations agricoles ou forestières
- 2.3 Les bâtiments et installations **annexes** (garage, **abri de jardin...**) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 2.4 L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existantes.
- 2.5 Les dépôts d'hydrocarbures liés à l'activité agricole.
- 2.6 La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation

agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation.

- 2.7 Les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et intégrées dans l'enceinte même du siège d'exploitation.
- 2.8 La reconstruction à l'identique jusqu'à égalité de surface des constructions existantes, non conformes au caractère de la zone, détruites ou démolies depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
- 2.9 Les extensions des constructions à usage d'habitation existante
- 2.10 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole à condition d'être construites à proximité d'un siège d'exploitation agricole, et simultanément ou postérieurement au dit siège d'exploitation agricole
- 2.11 Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone.
- 2.12 Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole et labellisés,
- 2.13 Le changement de destination des bâtiments agricoles au titre de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme,
- 2.14 La reconstruction des bâtiments, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- 2.15 Les antennes de téléphonie mobile, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de gêne avec les habitations avoisinantes.

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises à l'avis préalable d'un hydrogéologue.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – *Accès et voirie*

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions ou **terrains** desservis
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
 - ✓ aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

Voirie

- 3.3 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.

Article A4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.3 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.4 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).
- 4.5 Dans le périmètre de protection de captage, les rejets d'effluents, même épurés, dans le milieu naturel sont interdits.

Eaux pluviales

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément du réseau des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent pas être évacuées sans inconvénient ni risque en milieu naturel, vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé) ou vers un dispositif récupérateur d'eau pluviale.
- 4.8 Tout aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales lié à l'absence ou l'insuffisance des réseaux est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au **terrain** ou à la construction.

Réseaux divers

- 4.9 Lorsque les lignes électriques et de télécommunications sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également, excepté en cas de rénovation ou de reconstruction à l'identique.

Collecte des déchets

- 4.10 Pour toute construction liée à l'agritourisme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article A6 – Implantation par rapport aux voies et *emprises* publiques

6.1 Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 10m par rapport à l'emprise publique ou privée.

6.2 Les constructions doivent être implantées avec un recul de 25m par rapport à l'emprise de la RD 121 et 139a

6.3 Cet article ne s'applique pas:

- ✓ Aux prolongements de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A7 – Implantation par rapport aux *limites séparatives*

7.1 En cas de non contiguïté avec la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres

7.2 Cet article ne s'applique pas:

- ✓ Aux prolongements de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

- ✓ En contiguïté (constructions accolées)
- ✓ En maintenant une marge minimale de 5 m entre chaque construction
- ✓ En maintenant une marge minimale de 10 m entre les bâtiments de stockage

Article A9 – Emprise au sol

8.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article A10 – Hauteur des constructions

10.1 La **hauteur** des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

10.2 La **hauteur** maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6.50 mètres à l'égout de toit.

10.3 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à la **construction principale** est fixée à 2m50 pour l'égout de toit.

10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps et autre superstructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10.5 Cet article ne s'applique pas:

- ✓ Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante,
- ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 – Aspects extérieurs

Dispositions générales

11.1 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.

11.2 En cas de pente supérieure à 5 %, les **rez-de-jardin** sont autorisés.

11.3 L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Aspect

- 11.4 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.
- 11.5 L'aspect des constructions devra respecter le nuancier en annexe du PLU élaboré par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse
- 11.6 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- ✓ Les effets de rayure et de fort contraste,

Toiture

- 11.7 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (***toitures végétalisées***) sont autorisées.

Clôtures

- 11.8 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Article A12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

Article A13 – *Espaces libres* et plantations

- 13.1 Les essences utilisées seront locales.
- 13.2 Les haies, arbres, mares ... seront préservées autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.
- En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.
- 13.3 Les bâtiments technique agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.
- 13.4 Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A14 – Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Il n'est pas fixé de règles

Article A15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article A16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de règles.

La zone N

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Est interdit :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.
- 1.2 Les zones humides du territoire sont classées en zone N sur le plan de zonage. Sur les périmètres ainsi définis, sont interdits tous travaux, tout comblement, exhaussement de terrain ou affouillement du sol.
- 1.3 Les constructions implantées à moins de 10 m des cours d'eau.

Article N2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
- 2.2 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable.
- 2.3 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.4 Les postes d'observation de la faune..
- 2.5 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.
- 2.6 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- 2.7 Les antennes de téléphonie mobile, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de gêne avec les habitations avoisinantes.

Dispositions complémentaires pour la zone Nj

- 2.8 Seules les installations d'une superficie de 20 m² maximum seront autorisées
- 2.9 L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée avec un maximum de 20% de la surface de plancher.

Dispositions complémentaires pour la zone NL

- 2.10 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaire à l'activité touristique

Section2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

3.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N4 – Desserte par les réseaux

4.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article N6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Un recul minimal de 5m doit être prévu.

Dispositions complémentaires pour la zone Nj et NL

6.2 Les constructions doivent être implantées avec un recul de 25m par rapport à l'emprise de la RD 121 et 139a

Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article N9 – Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article N10 – Hauteur des constructions

10.1 La hauteur maximale est fixée à 6.50 m à l'égout de toit

10.2 Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 – Aspects extérieurs

11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

Dispositions complémentaires pour la zone Nj et NL

Clôtures

11.2 Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée d'un grillage implantée à un mètre en recul de l'alignement. L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximum de 1.50m.

11.3 Pour les propriétés situées en angle de voie et de virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité et pour raison de sécurité.

Annexe

11.4 Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdites.

Article N12 – Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules s'organisera en dehors de la voie publique.

Article N13 – Espaces libres et plantations

13.1 Il n'est pas fixé de règles.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article N15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article N16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de règles.

Lexique

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions explicatives du lexique ci-dessous.

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Abri de jardin :

Construction annexe destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Les usages d'habitation et d'activités y sont interdits.

Accès du terrain :

Passage donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

Affouillement :

Les affouillements consistent à creuser le sol (terrassment par exemple).

Alignement :

C'est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle est généralement matérialisée par un clôture de propriété.

Attique :

L'attique correspond à l'étage situé au dessus de la corniche, en retrait de la façade et permettant, le plus souvent, l'aménagement d'un balcon.



Baie :

C'est une ouverture dans un mur et au travers il est possible de voir (fenêtre, porte, etc.). Ne sont pas considérées comme baie :

- les ouvertures en verres translucides ou en vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

Construction annexe :

Sont considérées comme construction annexe, les bâtiments situés sur la même unité foncière que la construction principale. Ils peuvent être implantés isolément (*non relié à la construction principale*) ou accolés sans être intégrés à cette dernière (*pas de création de nouvelle surface habitable*), entièrement clos ou non.

Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :

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

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Contigu :

La contiguïté est obtenue :

- Entre deux constructions lorsque les façades ou les pignons sont en contact l'un avec l'autre
Un portique, un porche ou un angle de construction... n'entraînent pas de contiguïté.
- Lorsqu'une construction touche directement la limite séparative d'une autre propriété.
- Lorsque deux terrains se jouxtent.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.):

Il s'agit du nombre maximal de mètres carrés de plancher hors œuvre pouvant être construits par mètre carré au sol. Exemple : un C.O.S. de 0.5 signifie 500 m² maxi de plancher pour une unité foncière de 1000 m².

Destination (des bâtiments) :

La destination est l'usage principal des constructions. Elle est parfois précisée comme suit :

Exemple : Construction « à usage d'habitation » ou construction « à usage d'activité » ou construction « à usage de stockage »...

La destination des bâtiments peut être modifiée si le présent règlement l'autorise. Dans ce cas, une construction à usage d'activité peut être aménagée en habitation.

Exemple : Un entrepôt transformé en loft ou un corps de ferme aménagé en hôtel...

Dispositif d'obturation :

Un dispositif d'obturation est un système qui permet de fermer la canalisation par déclenchement en cas de pollution accidentelle et d'arrêter l'écoulement des eaux usées. Ainsi, il évite à la substance polluante de se répandre dans les canalisations.

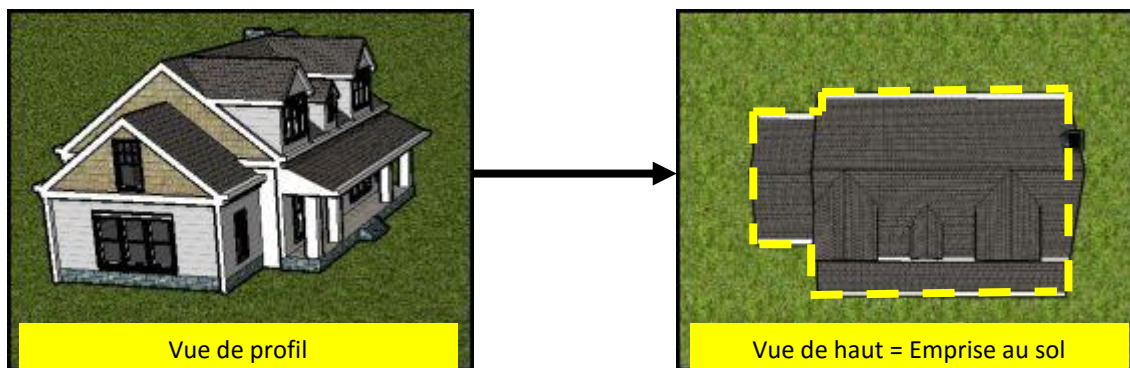
Emprise :

Elle correspond à la surface des terrains occupés par un usage particulier.

Exemple : L'emprise de la voirie inclue la bande de roulement, les fossés, les trottoirs...

Emprise au sol :

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



Equipement d'intérêt général :

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public ou au service de la population.

Espaces libres :

Espaces libres = Surface de l'unité foncière – surface des constructions (supérieures à 0.60m)

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle est soit horizontale (*dans la continuité de la construction principale*) ou verticale (*surélévation de la construction*).

Exhaussement :

Un exhaussement est une élévation du niveau initial. Dans le cas d'un terrain, il s'agit d'augmenter le niveau du terrain par des remblais par exemple.

Façade, façade principale :

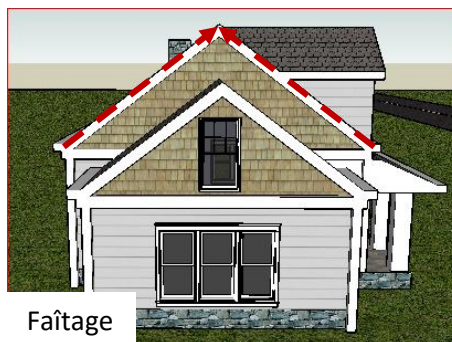
Ce sont les faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, saillies ...).

Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La « façade principale » du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

Faîtage :

Ligne où deux pans de toiture aux pentes opposées se rejoignent. (cf la hauteur de construction)



Habitation légère de loisirs :

C'est est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Exemple : chalet ou bungalow

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite maximale des constructions, exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant le terrain d'assiette du projet et un autre terrain autre qu'une emprise publique ou une voie.

Lisière :

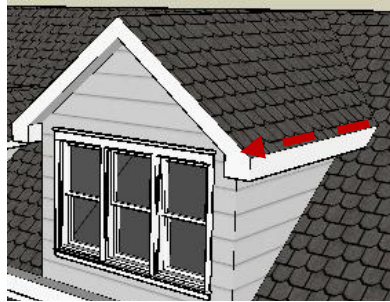
La lisière est l'espace constituant la limite entre deux milieux.

Exemple : les premiers arbres d'un espace forestier.

La protection imposée dans le présent règlement répond aux soucis de protection de ces espaces et à la lutte contre l'établissement de lisières artificielles, reconstituées par l'homme mais ne prenant pas en compte les besoins des espèces végétales et animales.

Lucarne :

C'est une baie comprenant une ouverture verticale en saillie de la toiture, créant une vue directe. Les châssis à tabatière (type « Velux ») ne sont pas considérés comme des lucarnes.



La lucarne est en saillie par rapport à la toiture.

Menuiserie

Les menuiseries regroupent la charpente, les huisseries, les lambris, les châssis, les boiseries. Les menuiseries peuvent être de nature variée comme le bois, l'acier, le PVC, l'aluminium, etc.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades. Il est souvent un des murs latéraux à la façade.



Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies.

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant.

Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40cm de profondeur sont pris en compte.

Rez-de-jardin :

Le rez-de-jardin correspond à une construction de plein pied sur un jardin : il n'y a donc pas d'étage, toutes les pièces de la construction étant sur le même niveau.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la parcelle ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui l'entourent

Toit terrasse, toiture-terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), accessible ou non. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture végétalisée :

Elle consiste à recouvrir d'un substrat un toit plat ou à pente faible (maximum 35° généralement). Les avantages de cette technique sont nombreux, parmi lesquels il est possible de citer :

- Des effets bénéfiques sur le climat, l'hygrométrie et sur la santé et le bien-être des habitants
- La reconstitution d'un maillage écologique et de corridors écologiques
- Un impact sur l'eau avec une filtration et une épuration biologique des eaux de pluies
- Une régulation des débits hydriques : la toiture végétalisée accumule l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement.

Trop plein :

Le trop-plein est un mécanisme de régulation de la hauteur de l'eau. Dans les réservoirs, il consiste en une ouverture placée à une certaine hauteur, permettant à l'eau de s'évacuer.