

# COMMUNE DE BONCOURT

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Titre 1 : Principes généraux</b>    | <b>02</b> |
| <b>Titre 2 : Zones et secteurs</b>     | <b>06</b> |
| <b>Zone U</b>                          | <b>07</b> |
| <b>Zone A</b>                          | <b>13</b> |
| <b>Zone N</b>                          | <b>17</b> |
| <b>Titre 3 : Annexes</b>               | <b>21</b> |
| <b>Liste des emplacements réservés</b> | <b>22</b> |
| <b>Glossaire</b>                       | <b>23</b> |

# **TITRE 1 : PRINCIPES GÉNÉRAUX**

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de BONCOURT.

**ARTICLE 2 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES****1° Rappel concernant les clôtures\* :**

L'édification des clôtures\* est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal en date du xxx.

**2° Adaptations mineures, article L.152-4 du code de l'urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**ARTICLE 3 : ALEAS D'ARGILES**

Sont regroupés sous cette appellation les sols fins de types argileux ; argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

Dans le cas de constructions envisagées, des précautions sont à prendre car les constructions bâties sur ce type de terrain peuvent être soumises à des mouvements différentiels entraînant des fissures. Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences.

A titre d'information :

Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

Les objectifs d'une telle étude sont : Reconnaissance de la nature du sol / Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles / Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

L'étude géotechnique spécifiée devra être conforme à la norme en vigueur et pourra comporter les missions suivantes : mission G1 : étude d'avant-projet / mission G2 : étude de projet / mission G3 : étude et suivi d'exécution.

Recommandations pour les constructions, il est judicieux :

- De réaliser des fondations appropriées (prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol / assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente / éviter les sous-sols\* partiel, préférer les radiers ou les planchers\* porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein).
- De consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés (prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs / prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables).
- D'éviter les variations localisées d'humidité (éviter les infiltrations d'eaux pluviales\* à proximité des fondations / assurer l'étanchéité des canalisations enterrées / éviter les pompages à usage domestique / envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane,...)).
- De prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines / procéder à l'élagage régulier des plantations existantes).

**ARTICLE 4 : SERVITUDE AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

Une partie de la commune est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui vaut servitude d'utilité publique.

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU.

## Chaque Zone du titre II

comporte 3 chapitres traitant des rubriques ci-après :

### **CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Article 1 : Destinations et sous destinations autorisées  
Interdiction et limitation de certains usages et affectations  
des sols, constructions et activités

### **CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions  
Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et  
paysagère  
Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non  
bâties et abords des constructions  
Article 5 : Stationnement

### **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 6 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées  
Article 7 : Desserte des terrains par les réseaux

# TITRE 2

## ZONE U

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (se reporter au règlement graphique). Elle est opposable aux tiers, et ses principes devront être respectés.

L'ensemble de la zone U est concernée par le projet de servitude AVAP, il faut donc se référer également à son règlement écrit et graphique.

### **CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDICTION ET AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **1. Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uj et Uh :**

###### **Autorisations**

###### **Habitation**

- Constructions neuves
- Extensions des constructions existantes
- Locaux accessoires

###### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

###### **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**

- Bureau

###### **Autorisations sous conditions**

- Les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- Les locaux accessoires à l'activité à condition que :
  - \* des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage selon les normes en vigueur ;
  - \* que l'aspect des constructions soit compatible avec l'aspect général de la zone et le milieu environnant ;
  - \* que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- Les constructions à destination de commerces et activités de services à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **2. Dans l'ensemble de la zone U**

###### **Interdictions**

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les exploitations agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières\* et ballastières ;

- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

### **3. Dans les secteurs Uh seules sont autorisées les destinations et sous-destinations ci-dessous :**

- Les extensions d'habitation existante et leurs nouveaux locaux accessoires à condition que la surface cumulée des extensions et locaux accessoires ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU.
- Les équipements de loisirs à usage privé non couvert.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les changements de destination de locaux existants pour les sous-destinations suivantes :
  - Commerces et activités de services,
  - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Artisanat,
  - Hébergement touristique,
  - Bureau.

### **4. Dans les secteurs Uj, seuls sont autorisés :**

Les locaux accessoires à l'habitation à condition que leur surface cumulée ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU et les équipements de loisirs à usage privé non couvert.

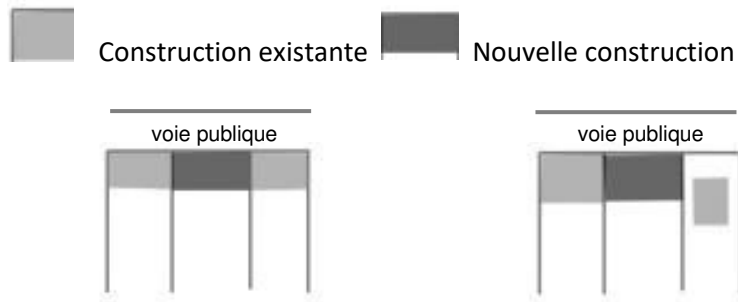
## **CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE U2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

*Pour les parcelles faisant l'objet d'une OAP, se référer à cette dernière.*

#### **Par rapport à la voie**

- Pour les éléments bâtis repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères de la servitude AVAP, préserver les implantations existantes (alignement\* ou retrait\*);
  - Les constructions principales doivent être édifiées, soit :
    - à l'alignement\* des voies publiques existantes, lorsque :
      - a) la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement\*
      - b) la construction se situe en limite de parcelle dont la construction est déjà à l'alignement\*,
- L'implantation de la construction pourra se faire par le pignon\* ou le mur gouttereau\*.



- en retrait\* selon le recul des implantations existantes de part et d'autre.

#### **Limites séparatives**



- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;
- Si un retrait\* est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux accessoires\* de moins de 10 m<sup>2</sup>, cependant ceux-ci ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### **Hauteur**

#### **Dans la zone U et les secteurs Uh :**

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser 4.50 m à l'égout du toit \* ;
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions\*, à condition que la hauteur de la toiture terrasse\* ne dépasse pas la hauteur, à l'égout, du bâtiment principal et qu'elle ne dépasse pas 20% maximum de l'emprise de l'ensemble de la toiture après extension\* ;
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits\*.
- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 4.50 m au faîtage\*.

#### **Dans les secteurs Uj :**

- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 4.50 m au faîtage\*.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE U3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> |
|--|

### **Adaptation au contexte**

- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Les sous-sols semi enterrés sont interdits.
- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

### **Composition entre les volumes**

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservée. Le bâtiment annexe (c'est-à-dire local accessoire) étant toujours d'un gabarit\* inférieur à celui de la construction principale.
- La composition des constructions, sur une même unité foncière, doit tenir compte des ouvertures existantes sur les façades\* principales.
- Une distance d'au moins trois mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

### **Aspect extérieur**

- Dans tout projet traditionnel ou contemporain, on maintiendra les hiérarchies de volumes entre bâtiment principal, extension et annexe. Les différents volumes seront ainsi fragmentés pour éviter l'effet de « masse ».
- Les largeurs de pignon des bâtiments principaux seront inférieures ou égales à 8 m.
- Les toitures seront à deux versants, avec une pente comprise entre 40° et 50°.
- D'autres formes et matériaux pourront être autorisés pour de petites extensions, notamment celles formant liaison entre deux bâtiments. La hauteur de celle-ci devra arriver au niveau de l'égout du bâtiment principal et ne pas dépasser 20% de la surface de l'extension.

- Les couvertures seront traitées en petit module de 65/60 unités/m<sup>2</sup> minimum.
- Respecter les qualités architecturales du bâti dans les matériaux utilisés.

**Sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...

## **ARTICLE U4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces de circulation et stationnements**

**Dans l'ensemble de la zone U :**

- Pour les voies douces et les espaces de stationnement, faire le choix d'un revêtement perméable\*;

### **Taux d'espace en pleine terre\* et revêtement perméable\***

**Dans la zone U :**

- Préserver 30% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre\* ou revêtement perméable\* d'origine naturelle.

**Dans les secteurs Uh :**

- Préserver 70% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre\* ou revêtement perméable\* d'origine naturelle.

**Dans les secteurs Uj :**

- Préserver 90% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre\* ou revêtement perméable\* d'origine naturelle.

### **Prescriptions végétales**

- Les abords\* de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
  - \* Chaque haie devra être composée d'au moins deux essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.
  - \* Clôture : confère le règlement de l'AVAP.

## **ARTICLE U5 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.

- Deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière ;
- Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination.
- Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de cette dernière.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE U6 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière\* doit avoir un accès\* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR\* en vigueur.

### ARTICLE U7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### 2 – Assainissement – eaux usées\*

##### Réseau de collecte des eaux usées\* domestiques ou assimilées inexistant

- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette\* d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### 3 - Eaux pluviales\*

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur

- La collecte des eaux pluviales\* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

#### **4 – Défense incendie**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

#### **5 – Réseau de communications électroniques numériques plutôt ?**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

## ZONE A

Une partie de la zone A est concernée par le projet de servitude AVAP, il faut donc se référer également à son règlement écrit et graphique.

### CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDICTION ET AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### **1. Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage :**

###### **Interdictions**

- Toutes occupations et utilisations susceptibles de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux le long de la Vesgre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières\* et ballastières ;
- Le camping\* pratiqué isolément et la création de terrains de camping\* de tous types.

###### **Autorisations sous conditions**

- 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.
- Les logements nécessaires et liés à l'activité agricole à condition qu'ils soient implantés à une distance maximum de 60 m des bâtiments d'exploitations existants.
- Les locaux accessoires aux logements autorisés.
- Les hébergements à condition qu'ils soient dans un bâti existant et dans le prolongement de l'activité agricole et ayant pour support l'exploitation.
- 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.
- Les exhaussements\* et affouillements\* à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou à la défense incendie ;

##### **2. Constructions et installations existantes non liées à l'exploitation agricole ou au stockage :**

###### **Autorisations sous conditions**

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de nouveaux locaux accessoires dès lors que ces extensions ou locaux accessoires ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol\* du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
  - Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée doit être inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A2 – VOLUMETRIE

#### Hauteur

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
  - 10,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à destination agricole.
  - 4.50 m à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation
  - 4.50 m au faîtage pour les locaux accessoires à l'habitation.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
  - dans le cas de restauration, extension\* ou reconstruction de bâtiments existants,
  - pour la mise en place de solutions liées au développement durable.

### ARTICLE A3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

#### Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservé. Le bâtiment annexe (local accessoire) étant toujours d'un gabarit\* inférieur à celui de la construction principale.

#### Aspect extérieur

##### 1. Dispositions générales

Pour les bardages\* métalliques (toiture et façade\*), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites le blanc pur et les teintes vives ou criardes.

Pour les enduits\*, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

##### 2. Dispositions particulières

###### 2.1 Pour les bâtiments agricoles

###### Sont interdits :

- Les toitures qui ne sont pas à deux pentes, avec un minimum de 30°/35°.
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit\* traditionnel...
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse\* ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;

###### 2.2 Pour les bâtiments d'habitation existants et leurs locaux accessoires

- Dans tout projet traditionnel ou contemporain, on maintiendra les hiérarchies de volumes entre bâtiment principal, extension et annexe. Les différents volumes seront ainsi fragmentés pour éviter l'effet de « masse ».
- Les toitures seront à deux versants, avec une pente comprise entre 40° et 50°.

- D'autres formes et matériaux pourront être autorisés pour de petites extensions, notamment celles formant liaison entre deux bâtiments. La hauteur de celle-ci devra arriver au niveau de l'égout du bâtiment principal et ne pas dépasser 20% de la surface de l'extension.
- Les couvertures seront traitées en petit module de 65/60 unités/m<sup>2</sup> minimum.
- Respecter les qualités architecturales du bâti dans les matériaux utilisés.

2.3 Clôtures\*, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,

**Sont interdits :**

- Les clôtures\* d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- Les clôtures\* non perméables, à proximité des boisements, pour permettre la libre circulation de la petite faune.

## **ARTICLE A4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'essences variées adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

## **ARTICLE A5 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.

## **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article A6 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Accès des véhicules**

- Les accès\* doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à limiter au maximum la gêne et les risques pour la circulation publique. Je trouvais la formulation ambiguë

**Voirie**

- Les voies\* automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

**Desserte**

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies\* publiques, soit sur le terrain d'assiette\* liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

## Article A7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1 - Alimentation

#### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

#### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

### 2 – Assainissement – eaux usées\*

#### Réseau de collecte des eaux usées\* domestiques ou assimilées inexistant

- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette\* d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3 - Eaux pluviales\*

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur
- La collecte des eaux pluviales\* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

### 4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.



## ZONE N

Une partie de la zone N est concernée par le projet de servitude AVAP, il faut donc se référer également à son règlement écrit et graphique.

### ***CHAPITRE 1 : USAGE des sols et destination des constructions***

#### **ARTICLE N1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDICTION ET AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ni**

**Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne compromettent pas 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.

**Interdictions**

**Dans l'ensemble de la zone N :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières\* et ballastières ;
- le camping\* pratiqué isolément et la création de terrains de camping\* de tous types.

**De plus, dans le secteur Ni :**

- les sous-sols ;
- les remblais autour des constructions ;
- les clôtures\* pleines implantées perpendiculairement à la Vesgre.
- Toute construction nouvelle est interdite même démontable, même légère.

**Sont autorisées sous conditions**

**Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de nouveaux locaux accessoires dès lors que ces extensions ou locaux accessoires ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol\* du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les locaux accessoires implantés à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'habitation principal et dont la surface cumulée doit être inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Une partie de la zone N est concernée par le projet de servitude AVAP, il faut donc se référer également à son règlement écrit et graphique.

### **ARTICLE N2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
  - 4.50 m à l'égout du toit pour les extensions des constructions existantes à destination d'habitation
  - 4.50 m au faîtage pour les locaux accessoires à l'habitation.
  - Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration, de transformation et d'extension dans leurs gabarits\*.

### **ARTICLE N3 – QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

#### **Adaptation au contexte**

- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

#### **Composition entre les volumes**

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservé. Le bâtiment annexe étant toujours d'un gabarit\* inférieur à celui de la construction principale.

#### **Aspect extérieur**

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables\*.
- Dans tout projet traditionnel ou contemporain, on maintiendra les hiérarchies de volumes entre bâtiment principal, extension et annexe. Les différents volumes seront ainsi fragmentés pour éviter l'effet de « masse ».
- Les toitures seront à deux versants, avec une pente comprise entre 40° et 50°.
- D'autres formes et matériaux pourront être autorisés pour de petites extensions, notamment celles formant liaison entre deux bâtiments. La hauteur de celle-ci devra arriver au niveau de l'égout du bâtiment principal et ne pas dépasser 20% de la surface de l'extension.
- Les couvertures seront traitées en petit module de 65/60 unités/m<sup>2</sup> minimum.
- Respecter les qualités architecturales du bâti dans les matériaux utilisés.

#### **Sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit\* traditionnel...
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse\* ;

- Clôtures\*, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,

#### **Sont interdits :**

- Les clôtures\* d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- Les clôtures\* non perméables, à proximité des boisements, pour permettre la libre circulation de la petite faune.

#### **ARTICLE N4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'essences variées adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

### **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Article N5 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

##### **Accès des véhicules**

- Les accès\* doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

##### **Voirie**

- Les voies\* automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

##### **Desserte**

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies\* publiques, soit sur le terrain d'assiette\* lié à la demande d'autorisation d'urbanisme, soit sur un terrain limitrophe.

## **Article N6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 - Alimentation**

#### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

#### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

### **2 – Assainissement – eaux usées\***

#### Réseau de collecte des eaux usées\* domestiques ou assimilées inexistant

- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette\* d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **3 - Eaux pluviales\***

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur
- La collecte des eaux pluviales\* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

### **4 – Défense incendie**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

# TITRE 3

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

| Numéro | Numéro de parcelles | Désignation de l'opération                             | Superficie en m <sup>2</sup> | Bénéficiaire de l'opération |
|--------|---------------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| 1      | 1p et 2p            | Aménagement d'une liaison mixte agricole et voie douce | 1 374                        | Commune                     |

## **Glossaire**

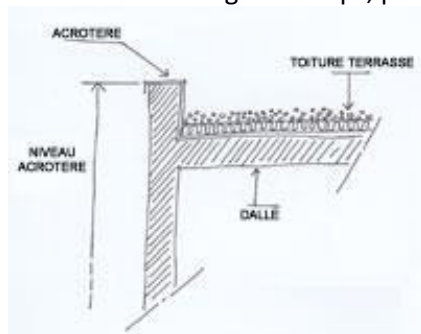
Sont portés dans le glossaire les définitions des mots suivis d'un « \* »

**Abords** : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

**Annexes / Locaux accessoires** : On considère comme **local accessoire** à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine ...

**Accès** : Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

**Acrotère** : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



**Affouillement** : Action de creuser le sol.

**Alignement** : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

**Bardage** : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

**Camping (Habitations Légères de Loisirs, camping-car, caravanes, mobil-home/bungalow)** : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Carrière / gravière** : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

**Clôture** : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.



**Construction** : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

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

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

**Eaux usées** : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est de type séparatif.

**Egout du toit** : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Enduit** : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

**Energies renouvelables** : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le [Soleil](#) (rayonnement), mais aussi la [Lune](#) (marée), la [Terre](#) (énergie géothermique) et le Vent (énergie éolienne).

**Espaces boisés classés** : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Selon l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

**Exhaussement** : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**Extension** : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

**Façade** : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

**Faîtage** : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

**Gabarit** : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

**Habitat individuel** : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

**Limites séparatives / limites parcellaires** : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

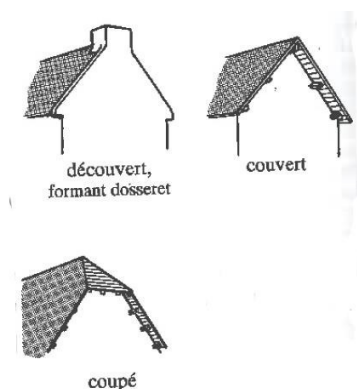
**Locaux accessoires / Annexes** : On considère comme local accessoire à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine ...

**Mur gouttereau** : Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

**Niveau** : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage. Un niveau est compté pour 3 mètres.

**Personne à Mobilité Réduite (PMR)** : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source : CERTU)

**Pignon** : Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

**Plancher** : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

**Pleine terre** : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées\* ou pluviales\*).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

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

**Revêtements perméables** : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux

**Rez-de-Chaussée** : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

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

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

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

**Sol ou terrain naturel** : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

**Solutions liées au développement durable** : mise en place de techniques d'économie ou de production d'énergie.

**Sous-sol** : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

**Terrain ou unité foncière** : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

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

**Toiture terrasse** : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

**Voie / Voirie de circulation** : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. [Article R110-2](#) du code de la route.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

**Voie ouverte au public** : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

**Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs** : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

*Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du glossaire.*