

Département des Ardennes

**COMMUNE DE
VRIGNE-MEUSE**

PLANS ANNEXÉS A L'ARRÊTÉ
DE PP N°00084207A3001-2

**LOTISSEMENT A VOCATION
D'HABITAT
" Les Pâquis Sainte-Croix "**

**DOSSIER DE DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF**

3/ REGLEMENT modificatif

Décembre 2009

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU LOTISSEMENT

Il s'agit d'autoriser des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les équipements publics.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (contenu Plan d'Occupation des Sols) de la commune de Vrigne-Meuse.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement " Les Pâquis Sainte-Croix " à Vrigne-Meuse, tel que le périmètre en est défini sur le plan de règlement et autres documents graphiques du présent dossier de demande d'autorisation de lotir (cf. pièces 5 à 7).

Il ne s'applique qu'aux espaces privés. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Son existence doit être rappelée dans tous les actes de vente, de location d'un lot, et de succession.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 3 – AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE

La superficie totale approchée à lotir s'élève à 24 248 m², dont 18 583 m² en surface privative.

Le nombre maximum de lots privés est fixé à 24.

La division de ces lots figurés sur le plan de règlement et le plan des travaux est indicative.

ARTICLE 4 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Toute installation ou travaux effectués dans le périmètre du lotissement sont soumis à la législation et à la réglementation en vigueur en matière d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux,...).

ARTICLE 5 – MODIFICATIONS DES REGLES IMPOSEES PAR LE REGLEMENT

Les dispositions réglementaires édictées par le présent règlement ne peuvent être modifiées que par le biais d'un arrêté modificatif.

ARTICLE 6 – SANCTIONS

Les infractions à la réglementation relative aux lotissements seront constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article L.316-4 et L.480-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 – AUTORISATION ET AFFICHAGE

Le lotissement devra respecter les prescriptions prévues par les articles R.315-3, R.315-42 et A.315-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 – BORNAGE DES LOTS PRIVATIFS

Les acquéreurs devront vérifier la présence des bornes avant acquisition du terrain. Un plan de vente sera annexé à l'acte, indiquant leur position exacte.

Après acquisition du lot, la remise en place éventuelle des bornes sera à la charge des acquéreurs.

Dans certains cas (alignement rectiligne), les bornes de façades pourront être décalées de 2 mètres vers l'intérieur des lots, tout en restant sur la limite séparative (protection lors des travaux).

TITRE II : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

2.1. DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions de la zone INA du Plan Local d'Urbanisme (contenu P.O.S.) s'appliquent dans le périmètre du lotissement et sont complétées par les dispositions réglementaires ci-après:

2.2. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :

Article 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

- Les sous-sols enterrés sur les lots 14 à 24.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Il convient de se reporter pour les détails au programme des travaux joint au présent dossier de demande d'autorisation de lotir (pièce n°8).

4.1. Alimentation en eau

Chaque pavillon sera raccordé par un branchement individuel sur le réseau du lotissement lui même raccordé au réseau communal.

4.2. Assainissement

S'ils sont raccordés au réseau d'égout, les éventuels niveaux de constructions et accès situés sous le niveau de la voie publique devront l'être dans le respect du règlement sanitaire départemental (article 44 - Protection contre le reflux des eaux d'égout).

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Les eaux usées seront raccordées à une boîte de branchement implantée en limite du domaine public. Ce raccordement ne devra pas recevoir d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées à une boîte de branchement implantée en limite du domaine public.

4.3. Electricité, téléphone :

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

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article 5 – Limites et caractéristiques des lots

Le présent lotissement comprendra au maximum 24 lots de terrains à bâtir.

Les limites et surfaces des lots définies par le plan de règlement sont indicatives et des adaptations aux caractéristiques des terrains pourront être apportées pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, justifiées par le plan d'ensemble du présent lotissement.

Article 9 – Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.2. Cette disposition ne s'applique pas :
- pour les constructions et installations à usage d'équipements publics,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article 11 – Aspect des constructions et leurs abords

11.1 Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol ; les reliefs artificiels en surélévation apparente par rapport au terrain naturel sont interdits.

11.2 Toitures.

Le faîtage principal des toitures devra s'intégrer au mieux à la pente générale du terrain naturel et à la configuration des parcelles, en s'inscrivant dans la zone d'implantation préférentielle figurée au plan de règlement.

D'autres orientations de faîtage pourront être admises si ces prescriptions avaient pour effet de rendre impossible la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou bien pour des raisons de conception bioclimatique des constructions.

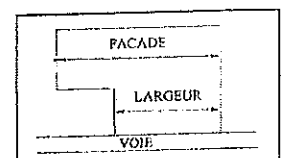
11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les matériaux choisis doivent obligatoirement présenter un aspect fini et offrir des garanties de bonne tenue dans le temps.

11.4. Antennes paraboliques et installations techniques.

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics, ou à défaut en toiture ; dans tous les cas, elles seront de couleur similaire au support.

* La façade d'un terrain se définit comme la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction, à ne pas confondre avec la largeur d'un terrain qui est la dimension du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction. Ainsi, les façades des lots 4, 5, 8, 10 et 13 doivent être considérées sur la partie la plus large du terrain.



11.5. Coffrets de branchements.

Les coffrets de branchements des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture.

11.6. Clôtures.

Les murs bahuts sont interdits et les clôtures en grillage seront doublées de haies bocagères.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Le volet paysager du permis de construire doit contenir des dispositions précises relatives à la végétalisation des espaces libres.

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, de quelque nature que ce soit.

En dehors des clôtures qui seront traitées avec des haies bocagères (article 11), obligation est faite de planter au moins un arbre d'essence ornementale ou fruitière dans les parties de jardin donnant sur la rue.

Les haies vives faisant office de clôture seront à caractère bocager et constituées d'essences arbustives.

Article 14 – Coefficient d'occupation des sols

La Superficie Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de plancher développée devra être obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots.

La S.H.O.N. totale maximale de ce lotissement est fixée à 9 700 m² (C.O.S. fixé à 0,4).

ANNEXE (cf. pages suivantes) :
REGLEMENT DE LA ZONE INA
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (CONTENU P.O.S.)



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, située au nord-ouest du village, qui est destinée à l'extension de l'habitat sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et au respect d'un schéma global d'organisation.

ARTICLE NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et les équipements collectifs,
- les ouvrages et constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics,
- les constructions et ouvrages liés aux équipements collectifs, sportifs et de plein air,
- les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 5 000 m² et plus devront être transmis au Service Régional de l'Archéologie, Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites et notamment :

- toute construction isolée à usage d'habitation, de commerces et de service,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les caravanes isolées,
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif,
- les dépôts d'ordures,



- tout projet qui ne concernerait pas l'ensemble la zone ne doit pas en compromettre l'urbanisation ultérieure,
- les installations classées ou non qui entraînent des incompatibilités pour le voisinage.

ARTICLE NA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application des articles 682 et suivant du Code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE NA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, aboutissant à une installation collective d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

En l'absence de réseau public d'assainissement une installation collective d'épuration pourra être imposée aux constructeurs avant toute construction en fonction de la taille des parcelles et de la nature du sous-sol.

- eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m², portant à la création de 5 logements.

Caractère de la construction	Superficie	Largeur minimale de façade
Construction isolée	600 m ²	20 m
Construction mitoyenne sur 1 côté	400 m ²	15 m
Construction mitoyenne sur 2 côtés interdite		

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

Ce recul peut être réduit pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour des motifs d'ordre urbains, architecturaux, d'autres implantations sont possibles pour les opérations d'ensembles.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul, et dans ce cas, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 3 mètres si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis à vis.

Pour les autres constructions, le recul entre deux constructions doit être au minimum d'un mètre.

ARTICLE NA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les autres constructions, cette hauteur ne doit pas dépasser 8 mètres, et peut être dépassée pour des impératifs techniques sous réserve d'une bonne insertion du projet dans l'environnement.

ARTICLE NA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les constructions par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, à savoir la teinte schiste pour les matériaux destinés à être recouverts.

Le règlement particulier aux lotissements peut apporter des précisions à la règle ci-dessus.

ARTICLE NA 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement plus 2 places visiteur par tranche de 5 logements.

ARTICLE NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction devra faire l'objet d'un aménagement paysager "soigné" à base d'essences locales.

ARTICLE NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

ARTICLE NA 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

ARTICLE NA 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement plus 2 places visiteur par tranche de 5 logements.

ARTICLE NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction devra faire l'objet d'un aménagement paysager "soigné" à base d'essences locales.

ARTICLE NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

ARTICLE NA 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU LOTISSEMENT

Il s'agit d'autoriser des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les équipements publics.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (contenu Plan d'Occupation des Sols) de la commune de Vrigne-Meuse.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement " Les Pâquis Sainte-Croix " à Vrigne-Meuse, tel que le périmètre en est défini sur le plan de règlement et autres documents graphiques du présent dossier de demande d'autorisation de lotir (cf. pièces 5 à 7).

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Son existence doit être rappelée dans tous les actes de vente, de location d'un lot, et de succession.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 3 – AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE

La superficie totale affectée à lotir s'élève à 24 248 m², dont 18 583 m² en surface privative.

Le nombre maximum de lots privatifs est fixé à 24.

La division de ces lots figurés sur le plan de règlement et le plan des travaux est indicative.

ARTICLE 4 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Toute installation ou travaux effectués dans le périmètre du lotissement sont soumis à la législation et à la réglementation en vigueur en matière d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux,...).

ARTICLE 5 – MODIFICATIONS DES REGLES IMPOSEES PAR LE REGLEMENT

Les dispositions réglementaires édictées par le présent règlement ne peuvent être modifiées que par le biais d'un arrêté modificatif.

ARTICLE 6 – SANCTIONS

Les infractions à la réglementation relative aux lotissements seront constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article L.316-4 et L.480-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 – AUTORISATION ET AFFICHAGE

Le lotissement devra respecter les prescriptions prévues par les articles R.315-3, R.315-42 et A.315-3 du Code de l'Urbanisme.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article 5 – Limites et caractéristiques des lots

Le présent lotissement comprendra au maximum 24 lots de terrains à bâtir.

Les limites et surfaces des lots définies par le plan de règlement sont indicatives et des adaptations aux caractéristiques des terrains pourront être apportées pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, justifiées par le plan d'ensemble du présent lotissement.

Article 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

9.2. Cette disposition ne s'applique pas :

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

Article 11 – Aspect des constructions et leurs abords

11.1 Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol ; les reliefs artificiels en surélévation apparente par rapport au terrain naturel sont interdits.

11.2 Toitures.

Le faîtage principal des toitures devra s'intégrer au mieux à la pente générale du terrain naturel et à la configuration des parcelles, en s'inscrivant dans la zone d'implantation préférentielle figurée au plan de règlement.

D'autres orientations de faîtage pourront être admises si ces prescriptions avaient pour effet de rendre impossible la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou bien pour des raisons de conception bioclimatique des constructions.

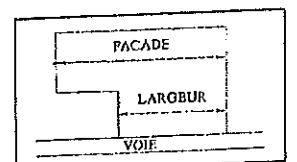
11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les matériaux choisis doivent obligatoirement présenter un aspect fini et offrir des garanties de bonne tenue dans le temps.

11.4. Antennes paraboliques et installations techniques.

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics, ou à défaut en toiture ; dans tous les cas, elles seront de couleur similaire au support.

La façade d'un terrain se définit comme la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction, à ne pas confondre avec la largeur d'un terrain qui est la dimension du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction. Ainsi, les façades des lots 4, 5, 8, 10 et 13 doivent être considérées sur la partie la plus large du terrain.





En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

En l'absence de réseau public d'assainissement une installation collective d'épuration pourra être imposée aux constructeurs avant toute construction en fonction de la taille des parcelles et de la nature du sous-sol.

- eaux résiduelles industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m², portant à la création de 5 logements.

Caractère de la construction	Superficie	Largeur minimale de façade
Construction isolée	600 m ²	20 m
Construction mitoyenne sur 1 côté	400 m ²	15 m
Construction mitoyenne sur 2 côtés interdite		

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

Ce recul peut être réduit pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour des motifs d'ordre urbains, architecturaux, d'autres implantations sont possibles pour les opérations d'ensembles.

