

VILLE DE SEDAN

 VILLE DE SEDAN	<p>Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme</p>
	<p>4A. Règlement écrit</p>

DOSSIER APPROUVÉ

SOUS PREFECTURE
de SEDAN

22 FEV. 2019

ARRIVEE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 4 février 2019, approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



*Le Maire,
Didier HERBILLON*

**Document initial
approuvé le : 22 juillet 1980**



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

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
21.05.2013		04.02.2019 (modification simplifiée)			

VILLE DE SEDAN

 <p>VILLE DE SEDAN</p>	<p>Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme</p>
	<p>4A. Règlement écrit</p>

DOSSIER APPROUVÉ

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 4 février 2019, approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et signature du Maire :

*Le Maire,
Didier HERBILLON*

Document initial
approuvé le : 22 juillet 1980



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

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
21.05.2013		04.02.2019 (modification simplifiée)			

SOMMAIRE

I.	<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	page 1
II.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
	. Zone UA	page 3
	. Zone UB	page 21
	. Zone UC	page 37
	. Zone UZ	page 49
III.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u>	
	. Zone 1AU	page 58
	. Zone 1AUZ	page 66
	. Zone 2AU	page 74
IV.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	
	. Zones A	page 77
V.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u>	
	. Zones N	page 83
VI.	<u>TERRAINS CLASSÉS EN ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À CRÉER OU À PROTÉGER</u>	page 89
VII.	<u>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</u>	page 91
VIII.	<u>ANNEXES</u>	page 92
	. Patrimoine archéologique	page 92
	. Entrées de ville	page 92
	. Lexique	page 93

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **SEDAN**, à l'exclusion du secteur sauvegardé créé par arrêté interministériel du 22 septembre 1992 et publié par arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 et pour lequel un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a été approuvé le 29 Juin 2007.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 4B et 4C1 à 4C5 du dossier de P.L.U.).

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

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

2.1. ZONES URBAINES (dites "zones U")

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques numérotés 4B et 4C1 à 4C5, par un tireté épais.

Il s'agit de :

- la zone UA qui comprend le secteur UAa,
- la zone UB, qui comprend les secteurs UBc, UBp et UBr,
- la zone UC, qui comprend un secteur UCb,
- la zone UZ.

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

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B et 4C1 à 4C5, par un tireté épais.

Il s'agit de :

- la zone 1AU,
- la zone 1AUZ,
- la zone 2AU.

2.3. ZONES AGRICOLES (dites "zones A")

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B et 4C1 à 4C5, par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone A**, qui comprend les secteurs Ae et Ar.

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

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B et 4C1 à 4C5, par un tireté épais.

Il s'agit **des zones N**, comprenant les secteurs Nc, Nf, Nj, Nl et Np.

ARTICLE 3 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du PLU (utilisations et occupations du sol interdites et, soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif.

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

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
Commerces	La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs... Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc). Services à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire d'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc. Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone urbaine **UA** est une zone de centralité au caractère historique marqué.

Elle regroupe le prolongement du centre ancien hors PSMV qui comprend un habitat à forte valeur patrimoniale, à préserver et aux anciens villages (Frénois, Fond de Givonne) où prédominent des alignements bâtis denses.



Avenue Philippoteaux



Rue du Fond de Givonne



Immeuble avenue Philippoteaux

Est compris dans la zone UA, **le secteur particulier UAa**, correspondant au bâti de la reconstruction en frange du secteur sauvegardé.



Ces caractéristiques sont à développer en accueillant une pluralité d'occupations : habitat, services, équipements, commerces, artisanat, etc., tout en veillant à la préservation du patrimoine.

Elle est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres reportés au plan n°5E, conformément aux dispositions de **l'arrêté préfectoral n°2010-198 du 5 mai 2010** relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse amont 1 approuvé le 1^{er} décembre 2003**.

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- La création ou l'extension d'établissements industriels, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,

- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs sur des terrains non spécifiquement aménagés à cet effet,
- les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

Sont interdits dans le secteur inondable :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5A), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

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

2.1. Rappels.

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
Ainsi, **l'édification d'une clôture située dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits, classés ou en instance de classement à Sedan** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et elle doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme). Ainsi, **l'édification d'un mur situé dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits, classés ou en instance de classement à Sedan** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et elle doit être précédée d'une déclaration préalable (articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme).
3. **L'ensemble de la zone UA est concerné par les dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.** Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
4. Dans les zones délimitées au plan de zonage par **une trame "Risque Naturel Inondation"** l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi).

5. Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies définies au document 5A, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012/26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010**.
6. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA.1, peuvent être autorisées sous conditions, hormis en zone inondable :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont liées aux activités et commerces autorisés ou existants dans la zone,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes des établissements classés pour l'environnement, nécessaires au fonctionnement du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

Dans le secteur inondable :

Les constructions autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse amont 1 approuvé le 1er décembre 2003, joint en annexe (cf. pièce 5A du dossier de P.L.U.).

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

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

. Accès.

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

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

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

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

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

. Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs

Il n'est pas fixé de règle.

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

. Alimentation en eau potable

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

. Eaux usées

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

. Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le milieu naturel ou par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B, 5C et 5F). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Sedan pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) et/ou des conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Leurs dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

. Pour les immeubles d'habitat collectif :

Il devra être prévu 1 m² par logement, avec un minimum de 5 m².

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 20 m² par bloc ou entrée commune de logement.

. Pour les opérations groupées de plus de deux logements individuels :

Un espace destiné au stockage des conteneurs en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Ils devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

. Pour les commerces : 1m² par tranche de 100 m² affectée à l'activité commerciale ou surface de vente ouverte au public.

. Pour les bureaux : 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

. Cas particuliers des conteneurs enterrés ou semi-enterrés :

Si la gestion des déchets s'effectue à l'aide de ces conteneurs, une étude d'implantation devra être réalisée en prenant en compte le volume de déchets produits, le nombre de logements collectés, la proximité des halls d'immeuble, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

En l'absence d'unité de l'alignement, les constructions doivent être implantées **dans le prolongement des façades des constructions riveraines** (alignement de fait).

Des implantations admettant un recul pourront être admises ou imposées :

- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment voisin en bon état, sur le même alignement que celui-ci et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
- en cas de lotissement, de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- pour les annexes aux constructions existantes,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 20 mètres du pied des remparts.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1. Sur une profondeur de 20 mètres** à partir de l'alignement existant ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, de limite à limite.
- 2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur**, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur en tout point du bâtiment n'excède pas, en limite de propriété (plan vertical en limite séparative), une hauteur de **4 mètres**.
- 3.** Sur toute la longueur des limites séparatives, un bâtiment qui ne serait pas édifié le long de ces limites, devra observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point (y compris marches et perrons en saillie), de ce bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, **ne soit pas inférieure à 3 mètres**.
- 4.** Une marge de recul pourra être imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles, **sous réserve de la protection des sites et des paysages** :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique, sous réserve de la protection des sites et des paysages,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

Constructions enterrées, locaux vélos et ordures ménagères

Leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au-dessus du sol naturel initial des constructions **est limitée à celle des bâtiments contigus** avec une tolérance de 1 mètre et un maximum de 20 mètres au faitage.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale ou respecter la trame bâtie aux abords immédiats du projet.

Dans le cas où les égouts de toitures règnent, la nouvelle construction devra s'aligner à l'égout du toit des constructions voisines.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Constructions nouvelles

En référence à l'article **R.111-21 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier **les effets de continuité** du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les règles suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- des bâtiments à caractère traditionnel
- des bâtiments à caractère contemporain.

Les constructions d'architecture de typologie étrangère à la région sont interdites.

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent s'appuyer sur les proportions et lignes de compositions des constructions voisines, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain au sens de la loi de l'architecture du 3 janvier 1977.

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Cependant, le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Réhabilitations

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

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

L'extension d'une construction existante doit préserver la lisibilité et la qualité architecturale du bâti ancien.

Des prescriptions particulières pourront être imposées :

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

Lorsqu'un projet vise la réhabilitation d'un bâtiment industriel ou militaire pour y aménager des logements, la qualité architecturale du bâti devra être attestée. Le cas échéant, le changement de destination pourra être interdit.

Sont interdits :

- *Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*

11.2. Adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Volumes des constructions :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

La réalisation **d'une véranda ou d'un jardin d'hiver** est autorisée sous réserve :

- d'être intégrée à la volumétrie architecturale et de respecter les pentes de toiture. L'équilibre de la façade doit être maintenu, les caractéristiques de la construction respectées, ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...)
- de présenter un rythme vertical,
- d'être réalisée en profils les plus minces possibles, privilégiant les profils en acier ou en bois peint et en verre,
- d'être peinte dans une teinte foncée pour limiter l'impact visuel (exemple : gris, rouge ou vert foncé).

11.4. Toitures :

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs et le Château, les toitures doivent être conçues comme **une "cinquième façade"** et recevoir un traitement soigné.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures d'aspect fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Volumétrie :

Les toitures seront à deux ou plusieurs versants, de pentes comprises entre 30 et 40° ou compatibles avec les pentes des immeubles voisins, à l'exception des constructions annexes, qui pourront être couvertes par une toiture à une seule pente conforme aux dispositions précédentes.

Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrasson à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra être fait abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Dans le secteur UAa :

Les toitures sont principalement traitées en terrasse. Cette volumétrie spécifique sera préservée.

Matériaux et couleurs de couverture

Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat.

La teinte schiste sera privilégiée.

Le changement d'un matériau de couverture générant une transformation de pente de toiture est interdit, sauf s'il s'agit de restituer un état antérieur connu.

Les toitures terrasses (hors secteur UAa), seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés.

Sont interdits :

- *Les couvertures en matériaux brillants, ayant un aspect de tôle ondulée, de papier goudronné ou de fibrociment.*

Dans le secteur UAa :

L'étanchéité multicouches pour les couvertures en terrasse sera soit gravillonnée, soit peinte dans des tonalités s'identifiant au gravillonnage.

Châssis de toit :

Les châssis de toit ou de verrière pourront être tolérés à condition que ceux-ci ne soient visibles ni depuis les espaces publics, ni depuis les terrasses du Château ou les éventuels points de vues créés sur le Palatinat.

Les combles seront alors éclairés par un seul niveau d'ouvertures, alignés et posés à fleur du matériau de couverture.

Dans le cas d'une organisation de façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés sur celles-ci.

Ils seront posés "encastrés" pour éviter toute saillie* par rapport au nu plan de la couverture, et doivent être peints ou patinés de couleur sombre. Ils seront de proportion plus haute que large et de dimension ne dépassant pas 0.80 par 1.00 m.

Les dispositifs type verrières, châssis de toit à ouverture par projection dont la vitre est divisée en un ou plusieurs meneaux, dont les dimensions respectent le caractère d'origine de la toiture et dans la mesure où ils permettent une meilleure intégration dans la composition d'ensemble, pourront être autorisés.

Sont interdits :

- Les châssis de toiture implantés sur les croupes.

Lucarnes :

Le maintien des lucarnes existantes pourra être imposé.

La création de lucarnes est admise uniquement:

- si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction,
- si elle ne vient pas perturber la composition de la façade (elles seront de préférence axées sur les baies de l'étage, à défaut sur les trumeaux*),
- si elle respecte les proportions traditionnelles des lucarnes anciennes.

Sont interdits :

- Les chiens assis.

Capteurs solaires :

La pose de capteurs solaires est autorisée à condition que leur implantation, leur taille, leur orientation et leur mise en œuvre participent à une composition architecturale harmonieuse et soignée.

Ils seront de préférence encastrés à fleur du matériau de couverture et regroupés en un seul élément.

Ils seront implantés au plus près de l'égout de toiture et on veillera à respecter le parallélisme des plans et des lignes de toiture.

Afin de limiter l'impact visuel des capteurs solaires, ils seront traités de préférence avec un vitrage anti-reflets.

La pose de la tuyauterie, des pièces d'encadrement et de support sera la plus soignée possible. Ils seront peints de la teinte du matériau de couverture.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés en intérieur.

Ouvrages accessoires :

Les cheminées existantes seront conservées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux.

La démolition de celles qui ne participent pas à la structure des bâtiments pourra être autorisée ou imposée.

Les mitrons* en terre cuite ou d'aspect équivalent sont seuls autorisés.

Les antennes paraboliques seront situées à l'arrière du bâtiment, sur les parties non visibles des espaces publics.

Tous les éléments de décor, de finitions réalisés en zinc, en plomb, en terre cuite ou en bois seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Les tourelles de ventilation et les équipements d'aération, de climatisation sont interdits en façade.

Elles auront obligatoirement leur sortie en couverture sous forme de cheminée.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc naturel, soit peintes dans la tonalité de la façade.

11.5. Façades et pignons :

Composition de façade :

Quelles que soient les typologies architecturales, **les détails architecturaux des façades** tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial **doivent être conservés** et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté (animation, composition architecturale...).

La hauteur du rez-de-chaussée doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins.

Sont interdits :

- Les murs pignons aveugles en façade de rue et sur les accès au terrain.

Perçements :

Toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante et **ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins.**

L'obturation ou une modification de baies peut être autorisée, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade.

Dans le secteur UAa :

Les bâtiments considérés ont des façades fortement structurées et très percées. Des modifications nuiraient à leur équilibre. Tout percement nouveau est donc interdit.

Entretien et ravalement des façades :

Le nettoyage et le ravalement des façades font obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable.

Le ravalement portera sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment.

Les éléments de décors (moultures, bandeaux, pierres d'angle, éléments sculptés ou gravés, arêtes vives etc.) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les matériaux de façade participent pleinement à l'intérêt architectural d'une façade. Il convient de ne pas les remplacer par d'autres matériaux et de les restaurer en respectant les matériaux et les modes de mise en œuvre traditionnels.

Sont interdits :

- Tous matériaux ajoutés à la façade originelle pour le bâti ancien traditionnel: bardages, vêtements, carreaux, briquettes, placage de pierre,...

- Toute forme d'isolation par l'extérieur sur les immeubles de la reconstruction du secteur UAa et sur les immeubles dont la nature des matériaux ou les modénatures ne le permettent pas,

- Les peintures sur pierres naturelles. Celles-ci, si elles avaient été peintes antérieurement, devront être nettoyées pour retrouver l'aspect des pierres apparentes

- Tous matériaux employés à nu, prévus pour être recouverts.

- Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

. Les façades en pierre ou en brique :

Les façades ou parties de façades en pierre calcaire de taille appareillée ou en moellons de calcaire assisés ou en brique seront laissées apparentes.

Sont proscrits :

- les nettoyages à caractère abrasif
- les nettoyages à forte pression
- les ravalements par ponceuse, chemin de fer ou brosse métallique.

. Les façades de la reconstruction dans le secteur UAa :

L'architecture de la reconstruction est réalisée en structure béton, les parements extérieurs pouvant être de factures diverses :

- . béton laissé brut ou peint directement après décoffrage,
- . enduit ciment peint,
- . parement de moellons de calcaire local, avec joints ciment traités en retrait,
- . parement de dalles de béton lavé, laissant apparaître des agrégats de couleur beige soutenu.

Les façades réalisées en moellons avec joints ciment traités en retrait, en béton brut ou en plaques de béton lavé seront nettoyées par lavage sous pression.

Les façades en béton ou enduit ciment peint seront retraitées de façon identique.

. Les façades enduites :

Sur les constructions anciennes, les enduits seront de teinte beige et réalisés au mortier de chaux naturelle blanche (CAER : chaux aérienne éteinte et XHN ou NHL : chaux hydraulique Naturelle – norme P15 310).

Les enduits ciment ou inappropriés seront piochés.

Les enduits simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants seront rustinés, nettoyés et recevront éventuellement un traitement de surface (*badigeon*).

Un simple rejointoiement pourra être demandé avec mise à nu de la pierre s'il est constaté après sondage, que cette disposition correspond à l'état d'origine.

L'enduit affleure les saillies de pierres ou de briques existantes quel que soit le type de *harpage*.

Ces règles valables pour les restaurations d'immeubles existants pourront être assouplies pour les constructions neuves.

Pour celles-ci des matériaux contemporains pourront être acceptés pourvu que leurs matières, leur finition, leur couleur et leur échelle soient comparables à celles des matériaux anciens.

Ouvrages techniques :

Les coffrets techniques individuels sont implantés discrètement et sont obligatoirement encastrés dans un mur de façade ou de clôture.

Ils seront peints de la teinte de la maçonnerie support pour assurer une bonne intégration.

11.6. Ouvertures - Menuiseries.

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

Les menuiseries anciennes (fenêtres, portes ou volets) qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble.

Si leur état ne permet pas une conservation, elles peuvent être utilisées comme modèles pour une restitution en respectant leurs dimensions originelles, vues depuis l'extérieur.

Des factures contemporaines peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles sont réalisées sur l'ensemble de l'immeuble.
- qu'elles correspondent à un projet contemporain de reconstitution de la façade.
- lorsque les dispositions anciennes ont disparu.

Dans tous les cas, les menuiseries seront réalisées sur mesure ; les châssis et vitrages épouseront la morphologie des percements d'origine.

Les menuiseries ne sont jamais posées à fleur du nu extérieur de la façade, mais en retrait de l'épaisseur d'un jambage.

Dans le secteur UAa :

Les menuiseries des immeubles de la reconstruction sont soit en bois, soit en métal.

Volets :

Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Cependant, les volets roulants et menuiseries d'aspect PVC ou d'aspect métal pourront être ponctuellement autorisés, dans les zones non soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'harmonie architecturale des façades. Ils devront être peints dans une teinte pastel ou gris coloré.

L'usage des persiennes pliantes en tableaux n'est autorisé que sur des immeubles conçus dès l'origine pour ce type de fermeture.

Le maintien des volets battants en bois est conseillé pour les immeubles traditionnels de même que leur usage pour la fermeture des baies en rez-de-chaussée.

Dans le secteur UAa :

L'occultation des baies des immeubles de la reconstruction est réalisée par des volets roulants à petites lattes de bois vernies. Ils seront conservés ou remplacés à l'identique.

Sont interdits :

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.*
- *le blanc pur.*

Portes d'entrée :

Les portes doivent être compatibles avec l'époque de la construction.

Portes de garages et les portes de granges :

Les portes sur voies publiques des garages autorisés seront constituées de matériaux en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants, d'un aspect en bois. L'utilisation du bois plein sera privilégiée.

Dans le cas de réhabilitation, les portes de grange pourront être remplacées par des châssis vitrés transparents ou translucides, mais en conservant les dispositions d'origine.

Matériaux et tonalités des menuiseries :

Les menuiseries sont destinées à être peintes ou laquées, dans une gamme de couleurs en harmonie avec les enduits et l'environnement.

Une homogénéité de teinte des menuiseries et des ferronneries sera recherchée sur une même construction.

Les fenêtres et volets pourront être de teinte pastel ou gris coloré. Les portes d'entrée seront peintes dans une teinte soutenue ou pastel.

Sont interdits :

- Les vernis et les lasure,
- Les teintes anodisées ou bronze,
- Les teintes bois,
- La couleur blanche pure.

Ferronneries, gardes corps et balcons :

Les éléments de ferronnerie anciens, gardes corps, balcons, tout élément de quincaillerie seront conservés et restaurés.

Les ferronneries anciennes seront décapées, brossées et peintes.

Les éléments de restitution seront traités dans le même esprit que les anciens.

En cas d'absence de modèle sur un immeuble, les ferronneries seront

- soit conçues par analogie avec un modèle existant sur un autre immeuble,
- soit traitées de façon simple (fer plein de section carrée, scellé dans les tableaux).

Dans tous les cas, les gardes corps et barres d'appui seront réalisés en fer ou en fonte moulée.

Dans le secteur UAa :

Les gardes corps sont constitués d'un barreaudage de fer droit. Ils seront conservés ou remplacés à l'identique.

11.7. Devantures de magasins - Enseignes

Devantures :

Les devantures de magasins sont fréquemment modifiées. Elles doivent être considérées comme des éléments de mobilier facilement amovible, mais elles doivent obéir à un certain nombre de règles :

- Les devantures respecteront l'identité des immeubles.
- Elles ne doivent pas régner de manière continue sur plusieurs constructions mitoyennes.
- Elles seront limitées à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Elles pourront être réalisées en applique, et s'appuyer sur les structures existantes des immeubles, sans en modifier outre mesure les principes constructifs.
- Lorsque cela sera possible, on s'efforcera de retrouver dans l'aménagement des immeubles anciens la nature des percements d'origine sur les rez-de-chaussée : arcades, linteaux, forme des piliers, etc.
- Les matériaux utilisés pour les devantures seront naturels : bois, pierre, verre, acier ... On exclura les matériaux plastiques, les imitations décoratives d'auvent, de pilastre, d'enduits plus ou moins rustiques qui dénaturent le caractère urbain des rues.

Pour limiter les risques de salissures des vitrines lors des opérations de nettoyage des rues, il est souhaitable que les parties vitrées ne descendent pas en dessous de 50 cm au-dessus du niveau du trottoir.

Enseignes :

Il est rappelé que les enseignes sont soumises au régime spécifique d'autorisation prévu par le code de l'environnement, et le cas échéant, à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.8. Extension des constructions - Garages et annexes.

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

Les annexes et garages devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages en bande (plus de cinq garages) ne seront autorisés que si le projet veille à leur intégration harmonieuse dans leur environnement (volume, matériaux,...).

Sont interdits :

- *Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,*
- *Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.*

11.9. Clôtures sur rues.

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

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

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

Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2,50 m.

Les murs de clôture seront réalisés en pierre de pays.

Sont interdits :

- *Les clôtures formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdite*
- *Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...*,
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*
- *Les grillages,*
- *Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.*

11.10. Lotissements et groupes d'habitation :

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

Nota :

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UA.11 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation:

- . une place de stationnement ou de garage par habitation individuelle
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'État.

- Constructions nouvelles à usage de bureaux:

- . une place de stationnement par 40 m² de plancher hors œuvre.

- Constructions nouvelles à usage commercial:

- . parking de surface égale à la moitié de la surface de vente

- Nouveaux établissements industriels ou artisanaux non interdits par le règlement:

- . aire suffisante pour le garage du matériel roulant, la livraison et le chargement
- . parking du personnel d'au moins 1 place pour 3 emplois

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines distant de moins de 200 mètres de la construction principale.

A défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations, le constructeur peut en être tenu quitte, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Toutefois des dérogations sont toujours possibles pour les immeubles à caractère social subventionnés par l'État.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque nouvelle opération à destinations d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

Les locaux deux-roues seront situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol.

En cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, ils seront situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Ils seront sécurisés et équipés (points d'ancrages, ...).

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 30 m² par bloc ou entrée commune de logement.

- Habitat

. Habitat collectif : une surface forfaitaire de 5 m² + 2 m² par logement.

- Hébergement hôtelier :

. 1 m² pour 5 emplois sur le site

- Bureaux :

. 1 m² pour 60 m² de surface de plancher.

. 1 place par tranche de 90m² de surface de plancher.

- Commerce :

. 1 m² pour 5 emplois sur le site.

- Industrie :

. 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- Construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif :

L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

. Résidences universitaires : 1 m² par chambre

. Etablissements scolaires : 1 m² pour 8 élèves

. Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite : 1 m² pour 5 emplois sur le site.

En cas d'impossibilité technique dûment justifié, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

Dans tous les cas, la surface de local affectée au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes est déduite de la surface réservée pour les places de stationnement à créer (une place déduite pour 15 m² réservés aux deux roues), dans la limite de la surface imposée par le règlement.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la ville.

Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.

Les plantations existantes seront maintenues.

Les parkings de surfaces devront recevoir un aménagement végétal sur 15% au moins de leur superficie.

Aménagement paysager de bord de Meuse

La Meuse est un élément structurant du paysage de la ville.

Elle doit être considérée dans son entité paysagère, le lit, les berges et les abords naturels, et être traitée différemment selon les séquences urbaines ou rurales.

En bordure de rivière, les aménagements et les plantations doivent laisser perceptibles, directement ou en transparence, l'eau et les berges et rester très naturelles.

Les aménagements des berges éviteront toute forme d'artificialisation (enrochement, matériaux béton, rectification du linéaire) en sauvegardant et en conservant les transitions naturelles avec la rivière.

Les mobiliers urbains seront de forme simple. Les mobiliers urbains, éclairages publics, et les traitements de sols respecteront les différentes séquences, urbaines ou rurales. Une homogénéité des couleurs et des matériaux sera recherchée pour l'ensemble des aménagements de bord de rivière.

Pour les cheminements piétonniers, on utilisera de préférence des matériaux naturels (stabilisé renforcé, concassé...) ainsi que la plantation d'essences locales spécifiques aux berges fluviales.

Aucun dépôt de déchets verts, carcasses ou déchets de toutes natures (gravats) ne pourra être autorisé.

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

La **zone urbaine mixte UB** est une zone urbaine générale, qui regroupe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines, ainsi que par une grande diversité des formes bâties (maison de ville, petit et grand collectif, **bâtiment d'activité...**) qui **accueille une pluralité d'usages**.



Le secteur correspond à l'expansion de la ville à la fin du 19^{ème} siècle et au 20^{ème} siècle.

Il présente un potentiel de renouvellement urbain s'insérant dans le tissu existant.

Sont compris dans la zone UB, les secteurs particuliers suivants :

- **le secteur UBc**, correspondant aux cités ouvrières dont il convient de préserver l'unité : cités du Moulin à Frénois, cités des Forges et cités Jardins (rue Eugène Roy),



Cités du Moulin à Frénois



Cités des Forges



Cités Jardins

- **le secteur UBr**, correspondant aux grands ensembles des quartiers de Torcy-cités et du Lac et aux secteurs de rénovation urbaine liés à l'ANRU : PRU de Torcy-cités et PRU du Lac,



Nouvelles formes urbaines dans le cadre de l'ANRU (quartier de Torcy)

- **le secteur UBp**, identifiant les secteurs à potentiel de renouvellement urbain. Il s'agit des secteurs "Tapis Point de Sedan", "Fabert" et "Macdonald".



Ancienne caserne Fabert



Quartier Macdonald



Quartier Tapis point de Sedan

La zone UB est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres reportés au plan n°5E, conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010** relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse amont 1 approuvé le 1^{er} décembre 2003**.

ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone:

- La création ou l'extension d'établissements industriels, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs sur des terrains non spécifiquement aménagés à cet effet,
- les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

Sont interdits dans le secteur inondable :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5A), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

Sont interdits dans le secteur UBr :

- Tout projet non compatible avec les projets ANRU.

Sont interdits dans le secteur UBc :

- Les extensions et annexes.

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

2.1. Rappels

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Ainsi, **l'édification d'une clôture située dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits, classés ou instance de classement à Sedan** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et elle doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme). Ainsi, **l'édification d'un mur situé dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits, classés ou instance de classement à Sedan** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et elle doit être précédée d'une déclaration préalable (articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme).
3. **L'ensemble de la zone UB est concerné par les dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.** Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
4. Dans les zones délimitées au plan de zonage par **une trame "Risque Naturel Inondation"** l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
5. Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies définies au document 5A, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010.**
6. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont liées aux activités et commerces autorisés ou existants dans la zone,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes des établissements classés pour l'environnement, nécessaires au fonctionnement du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier,

- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

Dans le secteur inondable :

Les constructions autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse amont 1 approuvé le 1^{er} décembre 2003, joint en annexe (cf. pièce 5A du dossier de P.L.U.).

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

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

. Accès.

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

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

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

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

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

. Voies ouvertes au public.

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle.

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

. Alimentation en eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. Eaux pluviales :

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le milieu naturel ou par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B, 5C et 5F). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Sedan pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) et/ou des conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Leurs dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

. Pour les immeubles d'habitat collectif :

Il devra être prévu 1 m² par logement, avec un minimum de 5 m².

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 20 m² par bloc ou entrée commune de logement.

. Pour les opérations groupées de plus de deux logements individuels :

Un espace destiné au stockage des conteneurs en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Ils devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

. Pour les commerces : 1m² par tranche de 100m² affectée à l'activité commerciale ou surface de vente ouverte au public.

. Pour les bureaux : 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

. Cas particuliers des conteneurs enterrés ou semi-enterrés :

Si la gestion des déchets s'effectue à l'aide de ces conteneurs, une étude d'implantation devra être réalisée en prenant en compte le volume de déchets produits, le nombre de logements collectés, la proximité des halls d'immeuble, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

À défaut de s'implanter **dans le prolongement des façades** des constructions riveraines de la voirie (alignement de fait) desservant la parcelle, la construction doit être implantée avec un **recul d'au moins 5 mètres** par rapport aux limites des emprises des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, l'alignement ou le recul pourront être autorisés ou imposés pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture.

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

- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment voisin en bon état, sur le même alignement que celui-ci et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- en cas de lotissement, de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe,
- pour les annexes aux constructions existantes,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique.

Dans les secteurs UBr et UBp, quand le projet de construction concerne une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, Zone d'Aménagement Concerté,...) réalisée en application d'un projet de renouvellement urbain (quartiers de Torcy et du Lac et secteurs à projets), des implantations autres que celles prévues ci-avant sont possibles.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 20 mètres du pied des remparts.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. **Dans une bande de 15 mètres de profondeur** à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Toutefois, sur les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 8 mètres, les constructions à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux seront obligatoirement édifiées d'un mitoyen à l'autre.

2. **Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur**, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur totale est inférieure à 3,50 m en limite de propriété (plan vertical en limite séparative).
3. Sur toute la longueur des limites séparatives, un bâtiment qui ne serait pas édifié le long de ces limites devra observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point (y compris marches et perrons en saillie) de ce bâtiment et le point le plus proche de la limite parcellaire ne soit pas inférieure à 3 mètres.
4. Une marge de recul pourra être imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

Toutefois, **des implantations autres que celles prévues** ci-dessus sont possibles **sous réserve de la protection des sites et des paysages** :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UBr et UBp, quand le projet de construction concerne une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, Zone d'Aménagement Concerté ...) réalisée en application d'un projet de renouvellement urbain (quartiers de Torcy et du Lac et secteurs à projets), des implantations autres que celles prévues ci-avant sont possibles.

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au-dessus du sol naturel initial des constructions est limitée à 15 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Constructions nouvelles

En référence à l'article **R.111-21 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

À ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier **les effets de continuité** du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les règles suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- des bâtiments à caractère traditionnel,
- des bâtiments à caractère contemporain.

Les constructions d'architecture de typologie étrangère à la région sont interdites.

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent s'appuyer sur les proportions et lignes de compositions des constructions voisines, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain au sens de la loi de l'architecture du 3 janvier 1977.

De même, les projets participeront par leur architecture à la **mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale** : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Cependant, le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Réhabilitations

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

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

L'extension d'une construction existante doit préserver la lisibilité et la qualité architecturale du bâti ancien.

Des prescriptions particulières pourront être imposées :

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

Lorsqu'un projet vise la réhabilitation d'un bâtiment industriel ou militaire pour y aménager des logements, la qualité architecturale du bâti devra être attestée. Le cas échéant, le changement de destination pourra être interdit.

Dans le secteur UBc :

L'intégrité architecturale des cités ouvrières sera préservée tant en volumétrie, que dans les matériaux et teintes utilisés afin de sauvegarder l'unité architecturale qui leur est propre, garante de leur identité.

Sont interdits :

- **Les extensions et annexes,**
- *Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*

Cas particuliers :

- *L'isolation par l'extérieur peut être autorisée exceptionnellement dans le secteur UBc, dès lors qu'elle répond à des obligations réglementaires de performance énergétique.*

11.2. Adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Volumes des constructions :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

11.4. Toitures :

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

Volumétrie :

Les pentes seront voisines de celles des constructions existantes.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazons, plantations,...) seront privilégiés.

Matériaux et couleurs de couverture :

Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat.

La teinte schiste sera privilégiée, hormis dans le secteur UBc (Cités des Forges) où la tuile rouge est prédominante, et dans les secteurs UBr et UBp, dans lesquels d'autres matériaux innovants pourront être acceptés.

Châssis de toit :

Les châssis de toit ou de verrière pourront être tolérés à condition que ceux-ci ne soient visibles ni depuis les espaces publics ni depuis les terrasses du Château ou les éventuels points de vues créés sur le Palatinat. Ils doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Sont interdits :

- Les châssis de toiture implantés sur les croupes*.

Dans le secteur UBc :

Les châssis de toit sont interdits

Lucarnes :

La création de lucarnes est admise uniquement:

- si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction,
- si elle ne vient pas perturber la composition de la façade (elles seront de préférence axées sur les baies de l'étage, à défaut sur les trumeaux*),
- si elle respecte les proportions traditionnelles des lucarnes anciennes.

Sont interdits :

- Les chiens assis.

Dans le secteur UBc :

La création de nouvelles lucarnes est interdite.

Capteurs solaires et installations techniques :

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les antennes paraboliques seront situées à l'arrière du bâtiment, sur les parties non visibles des espaces publics.

11.5. Façades et pignons :

Composition de façade :

Quelles que soient les typologies architecturales, **les détails architecturaux des façades** tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial **doivent être conservés** et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Perçements :

Toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante et **ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins.**

Entretien et ravalement des façades :

Le nettoyage et le ravalement des façades font obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable. Le ravalement portera sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment.

Les éléments de décors (moultures, bandeaux, pierres d'angle, éléments sculptés ou gravés, arêtes vives etc.) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les matériaux de façade participent pleinement à l'intérêt architectural d'une façade. Il convient de ne pas les remplacer par d'autres matériaux et de les restaurer en respectant les matériaux et les modes de mise en œuvre traditionnels.

Sont interdits :

- *Tous matériaux ajoutés à la façade originelle pour le bâti ancien traditionnel : bardages, vêtures, carreaux, briquettes, placage de pierre, (non comprises les formes d'isolation par l'extérieur) ...*
- *Toute forme d'isolation par l'extérieur sur les immeubles dont la nature des matériaux ou les modénatures ne le permettent pas,*
- *Les peintures sur pierres naturelles. Celles-ci, si elles avaient été peintes antérieurement, devront être nettoyées pour retrouver l'aspect des pierres apparentes,*
- *Tous matériaux employés à nu, prévus pour être recouverts,*
- *Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.*

Les façades en pierre ou en brique :

Les façades ou parties de façades en pierre calcaire de taille appareillée ou en moellons de calcaire assisés ou en brique seront laissées apparentes.

Sont proscrits :

- *les nettoyages à caractère abrasif,*
- *les nettoyages à forte pression*
- *les ravalements par ponceuse, chemin de fer ou brosse métallique.*

Les façades enduites :

Sur les constructions anciennes, les enduits seront de teinte beige et réalisés au mortier de chaux naturelle blanche (CAER : chaux aérienne éteinte et XHN ou NHL : chaux hydraulique Naturelle – norme P15 310).

Les enduits ciment ou inappropriés seront piochés.

Les enduits simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants seront rustinés, nettoyés et recevront éventuellement un traitement de surface (*badigeon*).

Un simple rejointoiement pourra être demandé avec mise à nu de la pierre s'il est constaté après sondage, que cette disposition correspond à l'état d'origine.

L'enduit affleure les saillies de pierres ou de briques existantes quel que soit le type de harpage*.

Ces règles valables pour les restaurations d'immeubles existants pourront être assouplies pour les constructions neuves.

Pour celles-ci des matériaux contemporains pourront être acceptés pourvu que leurs matières, leur finition, leur couleur et leur échelle soient comparables à celles des matériaux anciens.

Cas particuliers :

Pour rappel, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée exceptionnellement dans le secteur UBc, dès lors qu'elle répond à des obligations règlementaires de performance énergétique.

Ouvrages techniques :

Les coffrets techniques individuels sont implantés discrètement et sont obligatoirement encastrés dans un mur de façade ou de clôture.

11.6. Ouvertures - Menuiseries.

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

Les menuiseries anciennes (fenêtres, portes ou volets) qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble.

Si leur état ne permet pas une conservation, elles peuvent être utilisées comme modèles pour une restitution en respectant leurs dimensions originelles, vues depuis l'extérieur.

Des factures contemporaines peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles sont réalisées sur l'ensemble de l'immeuble.
- qu'elles correspondent à un projet contemporain de reconstitution de la façade.
- lorsque les dispositions anciennes ont disparu.

Les menuiseries ne sont jamais posées à fleur du nu extérieur de la façade, mais en retrait de l'épaisseur d'un jambage.

Volets :

Sont interdits:

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.*

Portes d'entrée :

Les portes doivent être compatibles avec l'époque de la construction.

Portes de garages et les portes de granges :

Dans le cas de réhabilitation, les portes de grange pourront être remplacées par des châssis vitrés transparents ou translucides, mais en conservant les dispositions d'origine.

Matériaux et tonalités des menuiseries :

Les menuiseries sont destinées à être peintes ou laquées, dans une gamme de couleurs en harmonie avec les enduits et l'environnement.

Ferronneries, gardes corps et balcons :

Les éléments de ferronnerie anciens, gardes corps, balcons, tout élément de quincaillerie seront conservés et restaurés. Les ferronneries anciennes seront décapées, brossées et peintes.

Les éléments de restitution seront traités dans le même esprit que les anciens.

11.7. Devantures de magasins - Enseignes :

Devantures (cas des réhabilitations) :

Les devantures de magasins sont fréquemment modifiées. Elles doivent être considérées comme des éléments de mobilier facilement amovible, mais elles doivent obéir à un certain nombre de règles :

- Les devantures respecteront l'identité des immeubles.
- Elles ne doivent pas régner de manière continue sur plusieurs constructions mitoyennes.
- Elles seront limitées à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Elles pourront être réalisées en applique, et s'appuyer sur les structures existantes des immeubles, sans en modifier outre mesure les principes constructifs.
- Lorsque cela sera possible, on s'efforcera de retrouver dans l'aménagement des immeubles anciens la nature des percements d'origine sur les rez-de-chaussée : arcades, linteaux, forme des piliers, ...

- Les matériaux utilisés pour les devantures seront naturels : bois, pierre, verre, acier ... On exclura les matériaux plastiques, les imitations décoratives d'auvent, de pilastre, d'enduits plus ou moins rustiques qui dénaturent le caractère urbain des rues.

Pour limiter les risques de salissures des vitrines lors des opérations de nettoyage des rues, il est souhaitable que les parties vitrées ne descendent pas en dessous de 50 cm au-dessus du niveau du trottoir.

Enseignes :

Il est rappelé que les enseignes sont soumises au régime spécifique d'autorisation prévu par le code de l'environnement, et le cas échéant, à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.8. Extension des constructions - Garages et annexes.

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

Hormis dans le secteur UBc, les annexes et garages devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages en bande (plus de cinq garages) ne seront autorisés que si le projet veille à leur intégration harmonieuse dans leur environnement (volume, matériaux,...).

Sont interdits:

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.

11.9. Clôtures sur rues :

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

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

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

Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2,50 m.

Les murs de clôture seront réalisés en pierre de pays.

Sont interdits :

- Les clôtures formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.

Dans le secteur UBc :

Dans les cités jardins, les clôtures sont interdites, hormis dans le cadre d'une réflexion globale menée à l'échelle de la cité et à condition de ne pas obérer son intégrité architecturale et son identité.

11.10. Lotissements et groupes d'habitation :

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

Nota

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UB.11 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :

- . une place de stationnement ou de garage par habitation individuelle
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'État.

- Constructions nouvelles à usage de bureaux :

- . une place de stationnement par 40 m² de plancher hors œuvre.

- Constructions nouvelles à usage commercial :

- . parking de surface égale à la moitié de la surface de vente.

- Nouveaux établissements industriels ou artisanaux non interdits par le règlement :

- . aire suffisante pour le garage du matériel roulant, la livraison et le chargement
- . parking du personnel d'au moins 1 place pour 3 emplois

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines distant de moins de 200 mètres de la construction principale.

A défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations, le constructeur peut en être tenu quitte, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Toutefois des dérogations sont toujours possibles pour les immeubles à caractère social subventionnés par l'Etat.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque nouvelle opération à destinations d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

Les locaux deux-roues seront situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol.

En cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, ils seront situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Ils seront sécurisés et équipés (points d'ancrages...).

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 30 m² par bloc ou entrée commune de logement.

- Habitat

. Habitat collectif : une surface forfaitaire de 5 m² + 2 m² par logement.

- Hébergement hôtelier :

. 1 m² pour 5 emplois sur le site

- Bureaux :

. 1 m² pour 60 m² de surface de plancher.

. 1 place par tranche de 90m² de surface de plancher.

- Commerce :

. 1 m² pour 5 emplois sur le site

- Industrie :

. 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- Construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif :

L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

. Résidences universitaires : 1 m² par chambre

. Etablissements scolaires : 1 m² pour 8 élèves

. Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite : 1 m² pour 5 emplois sur le site.

En cas d'impossibilité technique dûment justifié, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

Dans tous les cas, la surface de local affectée au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes est déduite de la surface réservée pour les places de stationnement à créer (une place déduite pour 15 m² réservés aux deux roues), dans la limite de la surface imposée par le règlement.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la ville.

Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.

Les plantations existantes seront maintenues.

Les parkings de surfaces devront recevoir un aménagement végétal sur 15% au moins de leur superficie.

Aménagement paysager de bord de Meuse :

La Meuse est un élément structurant du paysage de la ville.

Elle doit être considérée dans son entité paysagère, le lit, les berges et les abords naturels, et être traitée différemment selon les séquences urbaines ou rurales.

En bordure de rivière, les aménagements et les plantations doivent laisser perceptibles, directement ou en transparence, l'eau et les berges et rester très naturelles.

Les aménagements des berges éviteront toute forme d'artificialisation (enrochement, matériaux béton, rectification du linéaire) en sauvegardant et en conservant les transitions naturelles avec la rivière.

Les mobiliers urbains seront de forme simple. Les mobiliers urbains, éclairages publics, et les traitements de sols respecteront les différentes séquences, urbaines ou rurales. Une homogénéité des couleurs et des matériaux sera recherchée pour l'ensemble des aménagements de bord de rivière.

Pour les cheminements piétonniers, on utilisera de préférence des matériaux naturels (stabilisé renforcé, concassé...) ainsi que la plantation d'essences locales spécifiques aux berges fluviales.

Aucun dépôt de déchets verts, carcasses ou déchets de toutes natures (gravats) ne pourra être autorisé.

Dans le secteur UBp :

Dans le cadre des futurs projets de renouvellement urbain des friches situées en bord de Meuse, les espaces naturels existants y seront préservés : ripisylve, arbres et haies existants.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UC

La zone UC regroupe les zones urbaines périphériques à faible densité de construction, où prédomine l'habitat individuel.

Est compris dans la zone UC, le **secteur UCb**, correspondant aux secteurs qui, par leur typologie particulière, rendent complexes les conditions d'accessibilité ou de desserte par les voies publiques (secteurs atypiques des hauteurs de Sedan, prairie de Balan, rue de la Budille vers Glaire)



La zone UC est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres reportés au plan n°5E, conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010** relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone UC est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse amont 1 approuvé le 1^{er} décembre 2003**.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone:

- La création ou l'extension d'établissements industriels, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs sur des terrains non spécifiquement aménagés à cet effet,

- les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

Sont interdits dans le secteur inondable :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5A), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

Sont interdits dans le secteur UCb :

- Les nouvelles constructions le long de ruelles qu'elles soient privées ou publiques, dont les caractéristiques ne permettent pas d'assurer la défense incendie.

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

2.1. Rappels :

- 1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
Ainsi, **l'édification d'une clôture située dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits, classés ou instance de classement à Sedan** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et elle doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- 2. Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
Ainsi, **l'édification d'un mur situé dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits, ou classés ou instance de classement à Sedan** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et elle doit être précédée d'une déclaration préalable (articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme).
- 3. L'ensemble de la zone UC est concerné par les dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.** Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
- 4. Dans les zones délimitées au plan de zonage par une trame "Risque Naturel Inondation"** l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- 5. Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies définies au document 5A, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010**

6. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UC1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UC1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont liées aux activités et commerces autorisés ou existants dans la zone,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes des établissements classés pour l'environnement, nécessaires au fonctionnement du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

Dans le secteur inondable :

Les constructions autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse amont 1 approuvé le 1er décembre 2003, joint en annexe (cf. pièce 5A du dossier de P.L.U.).

Dans le secteur UCb :

- Les nouvelles constructions le long de ruelles qu'elles soient privées ou publiques, sous réserve d'une défense incendie suffisante.
- Les annexes, dont les garages, sous réserve de l'accessibilité (rayon de giration).

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

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

. Accès.

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

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

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

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

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

. Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs

Il n'est pas fixé de règle.

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

. Alimentation en eau potable

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

. Eaux usées

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

. Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le milieu naturel ou par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B, 5C et 5F). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Sedan pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) et/ou des conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Leurs dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

. Pour les immeubles d'habitat collectif :

Il devra être prévu 1 m² par logement, avec un minimum de 5 m².

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 20 m² par bloc ou entrée commune de logement.

. Pour les opérations groupées de plus de deux logements individuels :

Un espace destiné au stockage des conteneurs en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Ils devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

. Pour les commerces : 1m² par tranche de 100m² affectée à l'activité commerciale ou surface de vente ouverte au public.

. Pour les bureaux : 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

. Cas particuliers des conteneurs enterrés ou semi-enterrés :

Si la gestion des déchets s'effectue à l'aide de ces conteneurs, une étude d'implantation devra être réalisée en prenant en compte le volume de déchets produits, le nombre de logements collectés, la proximité des halls d'immeuble, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Marges de recul :

En bordure des voies publiques et des voies privées ouvertes au public, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de la limite qui s'y substitue (marge de recul obligatoire, limite effective de voie privée).

6.2. - Alignement

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement dans le secteur UCb.

Dans tous les cas, l'alignement ou le recul pourront être autorisés ou imposés pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture.

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

- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état, sur le même alignement que celui-ci et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de lotissement, de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- pour les annexes aux constructions existantes,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique,
- **Dans le secteur UCb** : en raison de difficultés d'accessibilité et de desserte (étroitesse des ruelles).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout du toit de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

Toutefois, des implantations en limite seront possibles sur toute la longueur des limites séparatives pour des bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres.

Une marge de recul pourra être imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

Toutefois, **des implantations autres que celles prévues** ci-dessus sont possibles **sous réserve de la protection des sites et des paysages** :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,

- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique.

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitat individuel ne doit pas excéder 7 mètres, soit un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Par exception, pourront atteindre 2 étages sur rez-de-chaussée :

- les constructions à usage d'habitat collectif.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans le cadre d'un alignement de rue, et pour les autres constructions, la hauteur devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Constructions nouvelles

En référence à l'article **R.111-21 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les règles suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- des bâtiments à caractère traditionnel,
- des bâtiments à caractère contemporain.

De même, les projets participeront par leur architecture à la **mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale** : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Cependant, le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Réhabilitation :

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration, pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Sont interdits :

- *Les constructions d'architecture de typologie étrangère à la région,*
- *Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*

11.2. Adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Volumes des constructions :

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

11.4. Toitures :

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazons, plantations,...) seront privilégiés.

Capteurs solaires et installations techniques :

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.5. Façades et pignons :

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement en rapport avec la rue ou le sol, ainsi qu'en rapport avec le ciel.

L'isolation par l'extérieur sera favorisée.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
Les enduits seront lisses, à grain fin.

11.6. Ouvertures - Menuiseries.

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la reconstitution de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...).

Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

Sont interdits :

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.*

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

Sont interdits :

- *Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,*

- *Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.*

11.8. Clôtures sur rues

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

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

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

Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m.

Sont interdits:

- *Les clôtures formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,*

- *Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,*

- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*

- *Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.*

11.9. Lotissements et groupes d'habitation :

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

11.10. Rapport entre l'espace privé et l'espace public :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.

Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol...).

L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

Nota

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UC.11 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

11.11. Enseignes :

Il est rappelé que les enseignes sont soumises au régime spécifique d'autorisation prévu par le code de l'environnement, et le cas échéant, à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation:

- . une place de stationnement ou de garage par habitation individuelle
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'État.

- Constructions nouvelles à usage de bureaux:

- . une place de stationnement par 40 m² de planche.

- Constructions nouvelles à usage commercial:

- . parking de surface égale à la moitié de la surface de vente

- Nouveaux établissements industriels ou artisanaux non interdits par le règlement:

- . aire suffisante pour le garage du matériel roulant, la livraison et le chargement
- . parking du personnel d'au moins 1 place pour 3 emplois

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines distant de moins de 200 mètres de la construction principale.

A défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations, le constructeur peut en être tenu quitte, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Toutefois des dérogations sont toujours possibles pour les immeubles à caractère social subventionnés par l'État.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque nouvelle opération à destinations d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

Les locaux deux-roues seront situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol.

En cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, ils seront situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Ils seront sécurisés et équipés (points d'ancrages...).

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 30 m² par bloc ou entrée commune de logement.

- Habitat

- . Habitat collectif : une surface forfaitaire de 5 m² + 2 m² par logement.

- Hébergement hôtelier :

- . 1 m² pour 5 emplois sur le site.

- Bureaux :

- . 1 m² pour 60 m² de surface de plancher.
- . 1 place par tranche de 90m² de surface de plancher.

- Commerce :

- . 1 m² pour 5 emplois sur le site.

- Industrie :

- . 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- Construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif :

L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

- . Résidences universitaires : 1 m² par chambre.
- . Etablissements scolaires : 1 m² pour 8 élèves.
- . Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite : 1 m² pour 5 emplois sur le site.

En cas d'impossibilité technique dûment justifié, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

Dans tous les cas, la surface de local affectée au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes est déduite de la surface réservée pour les places de stationnement à créer (une place déduite pour 15 m² réservés aux deux roues), dans la limite de la surface imposée par le règlement.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la ville.

Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.

Les plantations existantes seront maintenues.

Les parkings de surfaces devront recevoir un aménagement végétal sur 15% au moins de leur superficie.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UZ

La zone urbaine **UZ** est une zone réservée aux activités y compris industrielles et ferroviaires.



*Au premier plan Z.A. Intercommunale de Torcy
En arrière plan, zone AKERS et Z.A. de Glaire*



Zone ferroviaire aux abords de la Gare

La zone UZ est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres reportés au plan n°5E, conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010** relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone UZ est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse amont 1 approuvé le 1^{er} décembre 2003**.

ARTICLE UZ.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UZ2,
- Les bâtiments agricoles et d'élevage,
- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités classées SEVESO,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont interdits dans le secteur inondable :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5A), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

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

2.1. Rappels

- 1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2. Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 3. L'ensemble de la zone UZ est concerné par les dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.** Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
- 4.** Dans les zones délimitées au plan de zonage par une trame "Risque Naturel Inondation" l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- 5.** Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies définies au document 5A, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010.**
- 6.** Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UZ1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, sans changement de destination,
- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

Dans le secteur inondable :

Les constructions autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse amont 1 approuvé le 1er décembre 2003, joint en annexe (cf. pièce 5A du dossier de P.L.U.).

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

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

. Accès.

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

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

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

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

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

. Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs

Il n'est pas fixé de règle.

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

. Alimentation en eau potable

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

. Eaux usées

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

. Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le milieu naturel ou par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B, 5C et 5F). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Sedan pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Les conteneurs enterrés et semi-enterrés sont explicitement autorisés.

ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

. Les constructions doivent observer **une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement** des voies publiques existantes modifiées ou à créer, ou, à la limite latérale effective des voies privées déjà construites.

Toutefois la marge de recul est de 10 mètres à compter de l'axe des voies d'emprise inférieure à 10 mètres.

L'implantation à l'alignement pourra être demandée le long de l'Avenue de la Marne pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique.

. **Le long de la voie de contournement et de l'Autoroute A.34**, les bâtiments de toute nature doivent observer un recul minimal de **40 mètres à compter de l'axe de la voie**. Cette distance est portée à 50 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.

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

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, et notamment à ceux dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire,
- dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement industriel, Zone d'Aménagement Concerté, etc...),
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique.

ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

. Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout du toit de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

. **Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**

- pour les constructions inférieures à 7 mètres à l'égout du toit,
- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, et notamment à ceux dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique.

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres et un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Dans la .Z.A.E. de Torcy :

Les constructions tiendront compte du niveau de la nappe phréatique sur le terrain et du niveau des collecteurs d'eaux usées et prendront toutes les précautions nécessaires lors de la construction.

Pour les bâtiments industriels :

La hauteur maximale sera de 12 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère.

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

. Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

. Dans la Z.A.E. de Torcy :

Les constructions projetées seront constituées de volumes simples, voire de deux volumes simples juxtaposés, à dominante horizontale en évitant les décrochés.

Les façades côté voie interne et côté autoroute devront être perçues comme construites avec des toits plats (fausses terrasses autorisées sous réserve d'acrotère horizontal d'une hauteur suffisante pour masquer la pente).

Les matériaux de couverture seront de préférence de ton schiste.

Sont interdits :

- *Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, faux pans de bois ;*
- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,...*
- *L'emploi de certains agglomérés spéciaux conçus pour être laissés "bruts" pourra être autorisé si le bâtiment à édifier ne nuit pas au contexte environnant ;*
- *Les bardages de tôles non peintes ;*
- *Les matériaux de teinte claire ;*
- *Tout effet de contrastes et de rayures.*

Éviter les couleurs trop claires qui ont un impact paysager néfaste.

Sont à privilégier, pour les bâtiments, les teintes sombres tirées du nuancier ci-dessous :

RAL5000 Bleu violet	RAL7005 Gris Souris	RAL 7022 Gris terre d'ombre
RAL6007 Vert Bouteille	RAL7006 Gris Beige	RAL7023 Gris Béton
RAL6008 Vert Brun	RAL7009 Gris Vert	RAL 7024 Gris Graphite
RAL 6009 Vert Sapin	RAL7010 Gris Tente	RAL 7026 Gris Granit
RAL7000 Petit-Gris	RAL7011 Gris Fer	RAL 7030 Gris Pierre
RAL7001 Gris-Argent	RAL7012 Gris Basalte	RAL 7031 Gris Bleu
RAL7002 Gris Otive	RAL7013 Gris Brun	RAL 7033 Gris Ciment
RAL7003 Gris Mousse	RAL7015 Gris Ardoise	RAL 7044 Gris Soie
RAL7004 Gris Sécurité	RAL7016 Gris Anthracite	

Signalétique :

Il sera mis en place une signalétique homogène pour toute la zone, avec les règles de hauteur et d'uniformité ci après :

De manière générale, l'implantation de cette signalétique devra faciliter l'orientation dans la zone et sera adaptée aux nécessités liées aux besoins fonctionnels.

Publicité :

Pour les besoins d'ordre personnel, chaque entreprise qui s'installera dans la zone, disposera dans sa parcelle, d'un seul panneau de libre publicité.

Aires de stockage :

Aucune aire de stockage ne sera autorisée en devanture des bâtiments à construire.

Toutes les précautions sont à prendre par l'acquéreur pour qu'aucun dépôt ne soit visible ni depuis la voie principale, ni depuis la voie de contournement. Tous les dépôts devront être aménagés soit à l'arrière des bâtiments, soit couverts.

Clôtures :

> Clôtures en limite commune avec la voie expresse :

Les acquéreurs des parcelles contiguës à la voie de contournement mettront en place, et à leur charge, le long de la limite séparative avec celle-ci un grillage plastifié vert d'une hauteur de 2.00 m placé côté voie expresse. Celui-ci sera doublé d'une haie végétale libre plantée dans le domaine privé.

> Clôtures sur limite avec le domaine public :

Sur limite avec l'espace public, elles seront constituées d'une haie végétale libre et multiple doublée d'un grillage plastifié vert placé à un mètre en recul d'alignement. Sur la parcelle privée, la hauteur minimum de la haie et du grillage doit être de 2 m.

> Clôtures sur limite séparative :

Sur limite séparative, elles seront constituées d'une haie libre et multiple plantée du côté de la parcelle et venant en doublure d'un grillage plastifié vert installé sur de la limite séparative. Dans le cas de limite avec servitude. La hauteur maximale sera de 2.00 m.

Les portails et portillons seront à barreaudage simple vertical de hauteur correspondante à celle de la clôture, de teinte identique. Aucune publicité ne devra y être accrochée.

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

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

Ainsi, il devra être prévu :

1 / Constructions nouvelles à usage d'habitation :

. deux places de stationnement ou de garage par logement.

2/ Autres constructions :

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

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque opération à destinations d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et des piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Dans la Z.A.E. de Torcy :

- Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'un arbre au moins par 200m² de terrain.

Les plantations s'organisent selon trois types :

a) Les plantations «écran» le long de la voie express : sur la bande d'inconstructibilité de 40 m depuis l'axe de la voie express.

b) Les plantations d'accompagnement des voies : toutes les voies nouvelles de l'opération seront bordées d'une double rangée d'arbres d'alignement, une rangée supplémentaire sera plantée dans le domaine privé,

c) Les plantations d'accompagnement du bâti : elles constituent l'ensemble des plantations mises en place le long des limites séparatives, sur parkings et autres espaces non construits.

Les plantations sur parking :

Il est préconisé une végétalisation de parking à raison d'un arbre pour trois places.

Dans le cas d'aménagement d'une série de plus de 6 parkings le long d'une limite, ceux-ci devront être entrecoupés de haies végétales plantées perpendiculairement à la limite sur une longueur de 5 m, à raison d'une haie de 1.50 m de hauteur, toutes les 6 places.

Les espèces végétales à retenir sont :

- Pour les arbres : chêne, hêtre, charme, fruitiers, marronnier, frêne, saule, sorbier, prunus, pissardi, tilleul, érable plan et sycomore, épicéa ...
- Pour les haies : noisetiers, aubépines, charmilles, lilas, prunelliers, groseilliers, troènes,

Toutes les limites séparatives seront doublées d'une rangée d'arbres de haute tige plantés à 2.00 m en recul de cette limite ou en recul de la limite de servitude s'il y a lieu.

ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville, à destination principale d'habitat, à condition que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement.

Les constructions y seront autorisées, sous réserve de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement, dans l'esprit des "Orientations d'Aménagement et de Programmation", définies au document n°3.

La zone 1AU est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres reportés au plan n°5E, conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010** relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- La création ou l'extension d'établissements industriels, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- -Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs sur des terrains non spécifiquement aménagés à cet effet,
- les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

3. Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies définies au document 5A, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010**.
4. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, peuvent être autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
 - . entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
 - . ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
 - . entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
 - . ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat).
- 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 1AU, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, affecté à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes des établissements classés pour l'environnement, nécessaires au fonctionnement du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier,
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

ARTICLE 1AU.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

. Accès.

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

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

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

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

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

. Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

. Alimentation en eau potable

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

. Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

. Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le milieu naturel ou par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B, 5C et 5F). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Sedan pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) et/ou des conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Leurs dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

. Pour les immeubles d'habitat collectif :

Il devra être prévu 1 m² par logement, avec un minimum de 5 m².

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 20 m² par bloc ou entrée commune de logement.

. Pour les opérations groupées de plus de deux logements individuels :

Un espace destiné au stockage des conteneurs en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Ils devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Pour les commerces : 1m² par tranche de 100m² affectée à l'activité commerciale ou surface de vente ouverte au public.

. Pour les bureaux : 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

. Cas particuliers des conteneurs enterrés ou semi-enterrés :

Si la gestion des déchets s'effectue à l'aide de ces conteneurs, une étude d'implantation devra être réalisée en prenant en compte le volume de déchets produits, le nombre de logements collectés, la proximité des halls d'immeuble, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées avec **un recul de 5 mètres** au moins des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées.
- 6.2. Toutefois,** des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble (objectif d'harmonie pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes),
 - lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics,
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
 - pour les annexes,
 - dans le cas où ces règles feraient obstacle à **l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.**

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1.** Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout du toit de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.
- Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.
- 7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**
- sur toute la longueur des limites séparatives pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit,
 - pour s'apignonner sur une construction voisine existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément,
 - en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse (objectif d'harmonie pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes),
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics,
 - pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
 - sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, parcelles en cœur d'îlot ...),
 - dans le cas où ces règles feraient obstacle à **l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.**

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat individuel ne doit pas excéder 7 mètres, soit un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Par exception, pourront atteindre 2 étages sur rez-de-chaussée :

- les constructions à usage d'habitat collectif.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation:

- . deux places de stationnement ou de garage par habitation individuelle
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'État.

- Pour les autres constructions :

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

Toutefois des dérogations sont toujours possibles pour les immeubles à caractère social subventionnés par l'État.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque nouvelle opération à destinations d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

Les locaux deux-roues seront situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol.

En cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, ils seront situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Ils seront sécurisés et équipés (points d'ancrages...).

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 30 m² par bloc ou entrée commune de logement.

- Habitat

- . Habitat collectif : une surface forfaitaire de 5 m² + 2 m² par logement.

- Bureaux :

- . 1 m² pour 60 m² de surface de plancher.
- . 1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher.

- Commerce :

- . 1 m² pour 5 emplois sur le site

- Construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif :

L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

- . Résidences universitaires : 1 m² par chambre
- . Etablissements scolaires : 1 m² pour 8 élèves
- . Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite : 1 m² pour 5 emplois sur le site.

En cas d'impossibilité technique dûment justifié, des emplacements couverts et sécurisés pourront être aménagés en extérieur sur le terrain de l'opération.

Dans tous les cas, la surface de local affectée au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes est déduite de la surface réservée pour les places de stationnement à créer (une place déduite pour 15 m² réservés aux deux roues), dans la limite de la surface imposée par le règlement.

ARTICLE 1AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

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

Espaces libres et plantations

Les espaces libres et plantations résulteront de la traduction de l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE 1AUZ

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville, à **destination principale d'activités économiques**, à condition qu'elle fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous certaines conditions au coup par coup.

La zone 1AUZ est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres reportés au plan n°5E, conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 18 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010** relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 1AUZ.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article 1AUZ.2,
- Les bâtiments agricoles et d'élevage,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- Les constructions ou installations dans les périmètres d'éloignements d'installations classées, silos,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

- 1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2. Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 3. Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies définies au document 5A, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2010-198 du 5 mai 2010.**
- 4. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.**

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ.1, peuvent être autorisés sous conditions :

Sous réserve de la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à l'opération concernée, au respect du Plan d'aménagement correspondant et du versement des participations éventuellement exigibles :

- Les activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services si leur création :
 - entre dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour en assurer le gardiennage ou le fonctionnement,
- 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 1AUZ1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les exhaussements et les affouillements des sols, dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
- Les abris de jardin dépendant d'une habitation existante,
- Les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, équipements ferroviaires, etc.).

ARTICLE 1AUZ.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules contre l'incendie.

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

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Les voies nouvelles se terminant exceptionnellement en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils sont adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation. Lorsque le mode d'occupation le justifie, les accès doivent être adaptés à la circulation poids lourds et avoir une largeur étudiée de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre sur la voie desservant le terrain.

ARTICLE 1AUZ.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

. Alimentation en eau potable

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

. Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

. Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le milieu naturel ou par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B, 5C et 5F). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Sedan pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Les conteneurs enterrés et semi-enterrés sont explicitement autorisés.

ARTICLE 1AUZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AUZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Aucune construction ne peut-être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.
- 6.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement artisanal, Zone d'Aménagement Concerté, etc....).
- 6.3. **Le long de la voie de contournement A.34 /N 1043**, les bâtiments de toute nature doivent observer un recul minimal de 40 mètres à compter de l'axe de la voie.
Cette distance est portée à 50 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics,
 - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique.

ARTICLE 1AUZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

. Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'éégout du toit de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :

- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les annexes d'une hauteur en tout point et en limite de propriété, inférieure à 4 m,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique.

ARTICLE 1AUZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres et un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Dans la .Z.A.E. de Torcy :

Les constructions tiendront compte du niveau de la nappe phréatique sur le terrain et du niveau des collecteurs d'eaux usées et prendront toutes les précautions nécessaires lors de la construction.

Pour les bâtiments industriels :

La hauteur maximale sera de 12 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère.

ARTICLE 1AUZ.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

11.2. Dans la Z.A.E. de Torcy :

Les constructions projetées seront constituées de volumes simples, voire de deux volumes simples juxtaposés, à dominante horizontale en évitant les décrochés.

Les façades côté voie interne et côté autoroute devront être perçues comme construites avec des toits plats (fausses terrasses autorisées sous réserve d'acrotère horizontal d'une hauteur suffisante pour masquer la pente)

Les matériaux de couverture seront de préférence de ton schiste.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,...
- L'emploi de certains agglomérés spéciaux conçus pour être laissés "bruts" pourra être autorisé si le bâtiment à édifier ne nuit pas au contexte environnant ;
- Les bardages de tôles non peintes ;
- Les matériaux de teinte claire ;
- Tout effet de contrastes et de rayures.

Éviter les couleurs trop claires qui ont un impact paysager néfaste.

Sont à privilégier, pour les bâtiments, les teintes sombres tirées du nuancier ci-dessous :

RAL5000 Bleu violet	RAL7005 Gris Souris	RAL 7022 Gris terre d'ombre
RAL6007 Vert Bouteille	RAL7006 Gris Beige	RAL7023 Gris Béton
RAL6008 Vert Brun	RAL7009 Gris Vert	RAL 7024 Gris Graphite
RAL 6009 Vert Sapin	RAL7010 Gris Tente	RAL 7026 Gris Granit
RAL7000 Petit-Gris	RAL7011 Gris Fer	RAL 7030 Gris Pierre
RAL7001 Gris-Argent	RAL7012 Gris Basalte	RAL 7031 Gris Bleu
RAL7002 Gris Otive	RAL7013 Gris Brun	RAL 7033 Gris Ciment
RAL7003 Gris Mousse	RAL7015 Gris Ardoise	RAL 7044 Gris Soie
RAL7004 Gris Sécurité	RAL7016 Gris Anthracite	

Signalétique

Il sera mis en place une signalétique homogène pour toute la zone, avec les règles de hauteur et d'uniformité ci après :

De manière générale, l'implantation de cette signalétique devra faciliter l'orientation dans la zone et sera adaptée aux nécessités liées aux besoins fonctionnels.

Publicité

Pour les besoins d'ordre personnel, chaque entreprise qui s'installera dans la zone, disposera dans sa parcelle, d'un seul panneau de libre publicité.

Aires de stockage

Aucune aire de stockage ne sera autorisée en devanture des bâtiments à construire. Toutes les précautions sont à prendre par l'acquéreur pour qu'aucun dépôt ne soit visible ni depuis la voie principale, ni depuis la voie de contournement. Tous les dépôts devront être aménagés soit à l'arrière des bâtiments, soit couverts.

Clôtures

> Clôtures en limite commune avec la voie expresse :

Les acquéreurs des parcelles contiguës à la voie de contournement mettront en place, et à leur charge, le long de la limite séparative avec celle-ci un grillage plastifié vert d'une hauteur de 2.00 m placé côté voie expresse. Celui-ci sera doublé d'une haie végétale libre plantée dans le domaine privé.

> Clôtures sur limite avec le domaine public :

Sur limite avec l'espace public, elles seront constituées d'une haie végétale libre et multiple doublée d'un grillage plastifié vert placé à un mètre en recul d'alignement. Sur la parcelle privée, la hauteur minimum de la haie et du grillage doit être de 2 m.

> Clôtures sur limite séparative :

Sur limite séparative, elles seront constituées d'une haie libre et multiple plantée du côté de la parcelle et venant en doublure d'un grillage plastifié vert installé sur de la limite séparative. Dans le cas de limite avec servitude. La hauteur maximale sera de 2.00 m.

Les portails et portillons seront à barreaudage simple vertical de hauteur correspondante à celle de la clôture, de teinte identique. Aucune publicité ne devra y être accrochée.

ARTICLE 1AUZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Ainsi, il devra être prévu :

1 / Constructions nouvelles à usage d'habitation :

. deux places de stationnement ou de garage par logement.

2/ Autres constructions :

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

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque opération à destinations d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

ARTICLE 1AUZ.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et des piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Dans la Z.A.E. de Torcy :

- Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'un arbre au moins par 200m² de terrain.

Les plantations s'organisent selon trois types :

a) Les plantations «écran» le long de la voie express : sur la bande d'inconstructibilité de 40 m depuis l'axe de la voie express.

b) Les plantations d'accompagnement des voies : toutes les voies nouvelles de l'opération seront bordées d'une double rangée d'arbres d'alignement, une rangée supplémentaire sera plantée dans le domaine privé,

c) Les plantations d'accompagnement du bâti : elles constituent l'ensemble des plantations mises en place le long des limites séparatives, sur parkings et autres espaces non construits

Les plantations sur parking :

Il est préconisé une végétalisation de parking à raison d'un arbre pour trois places.

Dans le cas d'aménagement d'une série de plus de 6 parkings le long d'une limite, ceux-ci devront être entrecoupés de haies végétales plantées perpendiculairement à la limite sur une longueur de 5m, à raison d'une haie de 1.50m de hauteur, toutes les 6 places.

Les espèces végétales à retenir sont :

- Pour les arbres : chêne, hêtre, charme, fruitiers, marronnier, frêne, saule, sorbier, prunus, pissardi, tilleul, érable plan et sycomore, épicéa ...
- Pour les haies : noisetiers, aubépines, charmilles, lilas, prunelliers, groseilliers, troènes,

Toutes les limites séparatives seront doublées d'une rangée d'arbres de haute tige plantés à 2.00m en recul de cette limite ou en recul de la limite de servitude s'il y a lieu.

ARTICLE 1AUZ.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUZ.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUZ.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville, à destination principale d'habitat, à long terme et donc **fermée à l'urbanisation**.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie d'une zone 2AU, le Plan Local d'Urbanisme devra être réadapté au préalable, pour reclasser ces terrains en zone immédiatement constructible.

La zone 2AU est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres reportés au plan n°5E conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 10 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010** relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

Sont interdits dans toute la zone :

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

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

2.1. Rappels :

- 1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2. Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 3. Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies définies au document 5A, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2010-198 du 5 mai 2010.**
- 4. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.**

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

- Les travaux de d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

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

Cf article 1AU3.

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

Cf article 1AU4.

ARTICLE 2AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Cf article 1AU6.

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

Cf article 1AU7.

ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cf article 1AU8.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf article 1AU9.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf article 1AU10.

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

Cf article 1AU11.

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

Cf article 1AU12.

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

Cf article 1AU13.

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

Sans objet

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont compris dans la zone A, les secteurs particuliers suivants :

- . le secteur Ae, délimitant des secteurs bâtis isolés non agricoles et pour lesquels des extensions limitées sont permises conformément à l'article L.123-1-5-14 du C.U.
- . le secteur Ar, correspondant aux prairies naturelles ou friches herbacées à conserver en l'état dans le cadre des recommandations édictées à l'issue des études hydrauliques menées en vue de prévenir le risque de coulée de boue,

La zone agricole comprend des terres maraichères à préserver, identifiées dans le document graphique du règlement par un à-plat de couleur verte.

Elle est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres reportés au plan n°5E conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 10 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

. Sont interdits dans toute la zone :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

. Dans le secteur de maraichage :

- Sont interdites toutes les constructions et installations non liées au maraichage.

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

. **Rappels.**

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

. **Sont autorisés :**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site,
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations existantes,

- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions limitées et les modifications des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 200 m des zones urbaines et des zones à urbaniser,
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation,
- Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- Les campings : dans le cadre des activités agricoles, les campings saisonniers liés aux sièges d'exploitation agricole,
- Les travaux de d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, compatibles avec le caractère agricole,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

. Dans le secteur de maraichage :

- Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et travaux nécessaires à l'activité maraîchère.

. Dans le secteur Ar :

- Les prairies naturelles ou friches herbacées seront préservées.

. Dans le secteur Ae :

- Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, y compris **leurs extensions limitées* sans création de nouvelle unité d'habitation**, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, éventuellement avec changement de destination, à l'exception des activités commerciales, artisanales et industrielles sauf si ces activités ont un lien avec l'agriculture (fermes-auberges, vente de produits agricoles,...), dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires et à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès, des dessertes internes des propriétés et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur l'A.34 sont interdits.

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

Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau doit être privilégié pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont les suivantes :

- . pour les constructions à usage unifamilial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de l'Agence Régionale de Santé,
- . pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément aux articles R. 1321 -1 et suivants du code de la santé publique.

L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire. Dans ce cas, l'alimentation en eau doit respecter les articles R. 1321-1 et suivants du code de la santé publique relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine.

Assainissement

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

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

Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le milieu naturel ou par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B, 5C et 5F). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Sedan pour de plus amples informations.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les équipements publics,
- pour des raisons de conception bioclimatique,
- pour l'extension de bâtiments existants, notamment **dans le secteur Ae**,
- pour les annexes.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60m) d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout du toit de la construction projetée, sans être inférieure à 5 mètres.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

. Dans le secteur Ae :

L'implantation sur les limites séparatives est possible.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les équipements publics,
- pour des raisons de conception bioclimatique,
- pour l'extension de bâtiments existants, notamment **dans le secteur Ae**,
- pour les annexes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, hormis dans le secteur Ae.

. Dans le secteur Ae :

L'emprise au sol des extensions ne pourra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles aménageables).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

. Dans le secteur Ae :

La hauteur maximum de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

. Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans les lignes générales du paysage.

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux.

Concernant les habitations et leurs annexes autorisées à l'article A2, il convient d'appliquer les dispositions de l'article 1AU.11.

Sont interdits :

- *les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.*

. Traitement des façades

Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Sont interdits dans toute la zone :

- *Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,*
- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...*
- *Les bardages ayant un aspect de tôle ondulée,*
- *Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).*

. Toitures.

Les toitures seront de teintes sombres : de tons schiste ou brun.

Sont interdits :

- *les couvertures métalliques réfléchissantes et ondulées d'aspect fibre-ciment, non peintes.*

. Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m sauf impératifs de sécurité.

Les murets en pierre locale doivent être préservés.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont compris dans la zone N, les secteurs particuliers suivants :

- . le secteur Nc, correspondant au camping,
- . le secteur Nf, correspondant aux vestiges de fossés des anciennes fortifications,
- . le secteur Nj, correspondant aux zones de jardins familiaux à préserver,
- . le secteur Nl, à destination de touristique, de loisirs et de sports,
- . le secteur Np, de protection paysagère.

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse amont 1 approuvé le 1^{er} décembre 2003**.

Elle est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres reportés au plan n°5E conformément aux dispositions des **arrêtés préfectoraux n°2012-26 du 10 janvier 2012 et n°2010-198 et 2010-199 du 5 mai 2010** relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans toute la zone

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

1.2. Dans le secteur Np :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol portant atteinte au cône de vue sur la vallée de la Meuse et au paysage.

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

2.1. Rappels :

1. Les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une **déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. Les murs sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans les zones délimitées au plan de zonage par une trame "**Risque Naturel Inondation**" l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi).

4. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et d'amélioration, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- La reconstruction des bâtiments, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions liées à l'économie forestière ou à la chasse, à l'exception des élevages d'animaux,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz,
- Les aménagements et équipements utiles au développement du trafic par voie fluviale.

De plus, sont autorisés :

. Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin à l'exclusion de toute autre construction.

. Dans le secteur Nl :

Sous réserve des dispositions du P.P.R.i :

- Les équipements, installations et constructions sportifs, de loisirs et de plein air, notamment ceux liés à la zone de loisirs du Lac,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux sports ou aux loisirs.

. Dans le secteur Nc :

Sous réserve des dispositions du P.P.R.i :

- Les équipements, installations et constructions, affouillement ou exhaussement du sol, nécessaires au fonctionnement et au développement du camping et de la halte fluviale.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès, des dessertes internes des propriétés et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau doit être privilégié pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont les suivantes :

- . pour les constructions à usage unifamilial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de l'Agence Régionale de Santé,
- . pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément aux articles R. 1321 -1 et suivants du code de la santé publique.

L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire. Dans ce cas, l'alimentation en eau doit respecter les articles R. 1321-1 et suivants du code de la santé publique relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'assainissement non collectif évacueront leurs eaux usées par une filière d'assainissement autonome aux normes et en bon état de fonctionnement. Toutefois, dans les zones d'assainissement collectif le raccordement au réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le milieu naturel ou par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

Dans ce cas, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B, 5C et 5F). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Sedan pour de plus amples informations.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

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

Le long de la voie de contournement, les constructions de toute nature doivent observer un recul minimal de 40 mètres à compter de l'axe de la voie. Cette distance est portée à 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les équipements publics,
- pour des raisons de conception bioclimatique,
- pour l'extension de bâtiments existants,
- pour les annexes.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60m) d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout du toit de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

Toutefois, des implantations en limite seront possibles sur toute la longueur des limites séparatives pour des bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus seront par ailleurs possibles en raison des qualités d'urbanisme et d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan masse (objectif d'harmonie pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés en particulier au transport d'énergie (lignes électriques,...),
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, hormis dans le secteur N.

Dans le secteur N, l'emprise au sol est fixée à 15%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

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

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à :

- 2,50 mètres hors tout pour les abris de jardins,
- un niveau au-dessus du rez-de-chaussée pour les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone, soit 7 mètres à l'égout du toit
- la hauteur des constructions existantes dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

. Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans les lignes générales du paysage.

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

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Sont interdits :

- les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.

. Matériaux :

Les constructions devront être de couleurs non réfléchissantes s'accordant avec l'environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).

. Toitures :

Les toitures seront de teintes sombres : de tons schiste ou brun.

Sont interdites :

- *Les couvertures métalliques et ondulées d'aspect fibre-ciment, non peintes.*

. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m sauf impératifs de sécurité
Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

Sont interdits :

- *Les clôtures préfabriquées formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdite*
- *Les imitations, par peinture, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...*,
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

. Enseignes :

Il est rappelé que les enseignes sont soumises au régime spécifique d'autorisation prévu par le code de l'environnement, et le cas échéant, à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

TITRE VI - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER

CARACTÈRE DES TERRAINS :

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, (*Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976*) les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-IX*) un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-XI*) schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

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

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

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

LISTE DES EMBLEMENS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. (cf. pièces 4C1 à 4C5).

N° de la réserve	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Élargissement à 15 mètres du chemin de la Garenne	Ville de Sedan	3 690 m ²
2	Dégagements des Remparts "Asfeld"	Ville de Sedan	11 410 m ²
3	Extension du cimetière de Torcy	Ville de Sedan	3 570 m ²
4	Aménagement du carrefour entre la rue des Castors et la rue de Bazeilles	Ville de Sedan	60 m ²
5	Élargissement à 10 mètres de la rue des Castors	Ville de Sedan	330 m ²
6	Desserte de la zone à urbaniser à long terme (2AU) "Au-dessus des Ruelles" par le chemin des Romains à Frénois	Ville de Sedan	325 m ²
7	Desserte du secteur Le pré des Saules par le chemin de La Noë à Frénois	Ville de Sedan	330 m ²
8	Desserte du secteur Le Pré des Saules par le chemin du Chêne à Frénois	Ville de Sedan	200 m ²
9	Extension du cimetière de Frénois	Ville de Sedan	1 545 m ²
10	Élargissement à 11 mètres du chemin des Romains	Ville de Sedan	1 865 m ²
11	Élargissement à 12 mètres du chemin de la Tannière	Ville de Sedan	2 445 m ²

TITRE VIII - ANNEXES

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants en vigueur à ce jour, constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Articles R.111-4 et R.425-31 du code de l'urbanisme relatif aux permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1^{er} octobre 2007).
- Articles R.523-1 et suivants du Code du patrimoine relatifs à l'archéologie préventive.

ENTRÉES DE VILLE - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Modifié par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 – article 124

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

LEXIQUE

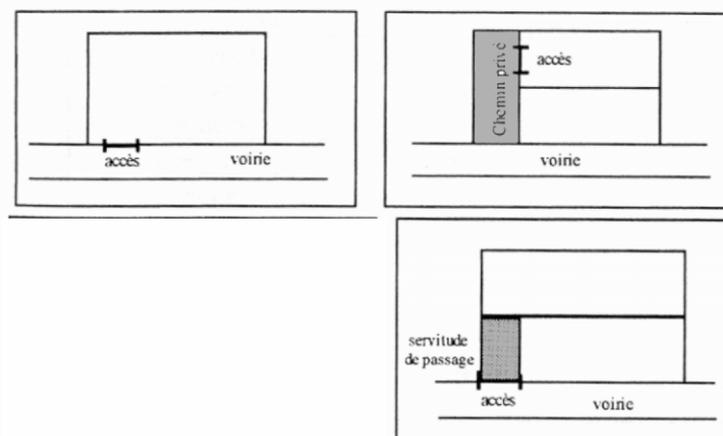
Aabri de jardin

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

Accès

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

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



Acroterè

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

Alignement

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

Annexes

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

Baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue.

Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas...

L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture (fenêtre, porte, etc.).

Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et 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

Bardage

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

Camping Caravaning

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

Construction annexe

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

Construction principale

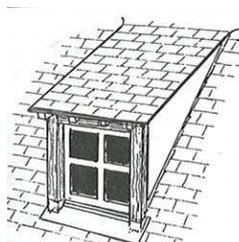
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis ou lucarne rampante

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



Chien-assis



lucarne rampante

Source : Dicobat 1992



lucarne retroussée, ou à demoiselle; c'est aussi le vrai chien assis

Clôture

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

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

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

Comble

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

Construction

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

Construction principale

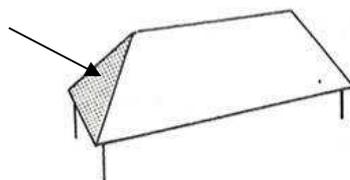
Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Contigu

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

Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble.



Devanture

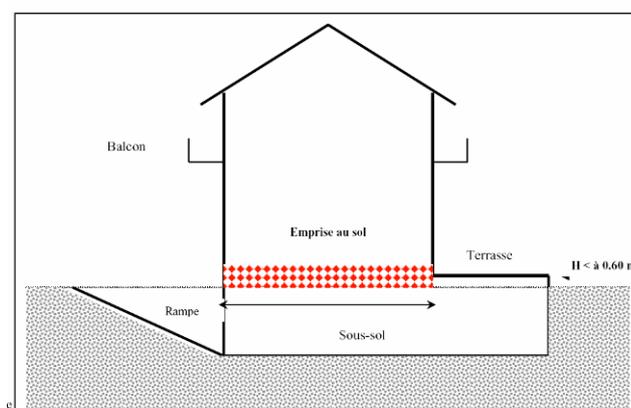
Elle comprend la vitrine et l'enseigne de l'activité.

Égout du toit :

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

Emprise au sol :

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



Emprises publiques

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

Équipements techniques

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

Équipement d'intérêt collectif

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

Espaces libres :

Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments, en dehors des voies.

Extension

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

Limitée (extension limitée)

Sont considérés comme limités dans le cadre de l'application du présent règlement les travaux conduisant sous forme d'une extension horizontale et/ou verticale (surélévation) à une augmentation de la surface de plancher de la construction existante ne dépassant pas 20 %.

Exhaussement

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Façades

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

Faîtage

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

Habitat collectif

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

Habitat individuel

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.
Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.231-1 et L.232.1) définit la maison individuelle comme « tout immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage ».

Habitat Intermédiaire

Il se décline sous la forme d'un groupement d'habitat autorisant la réalisation de logements sur deux niveaux maximum, y compris les combles. Par exemple, une construction avec un logement en rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

Harpage

Disposition en alternance ou en saillie des pierres ou des briques d'une tête de mur, d'un angle ou d'une attente de mur.

Hauteur de construction (art.10)

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère, sauf disposition contraire prévue par le règlement de la zone du P.L.U. concernée.

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

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

On distingue :

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

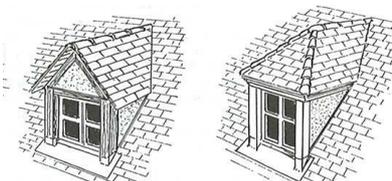
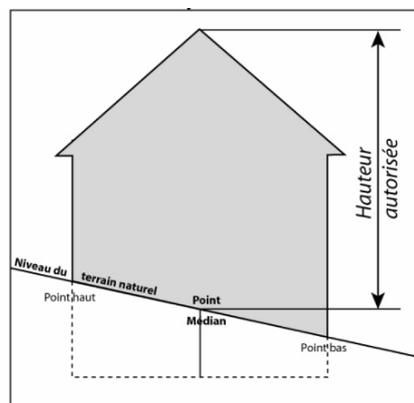
Lucarne

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de Recul

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

Cas d'un terrain en pente et d'une hauteur en tout point



lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet

lucarne à croupe, dite capucine

Source : Dicobat 1992

Mitre/mitron

Ouvrage de rétrécissement et de couronnement du sommet d'un conduit de fumée, destiné à limiter l'entrée de la pluie et du vent dans le conduit.

Modénatures

Traitement ornemental de certains éléments d'un édifice pour en exprimer la plastique : la modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief (moulures) ou répétitif (bossage).

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

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

Niveau

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

Niveau droit

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

Ordre continu

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

Ouvrages en saillie

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

Pièces principales ou secondaires :

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

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.

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

Recul

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

Réhabilitation

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

Retrait

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

Rez-de-chaussée

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

Saillie :

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

Servitudes

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

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

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

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

Sol ou terrain naturel

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

Surface de plancher :

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

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

Sous-sol

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

Terrain d'assiette

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

Toiture terrasse

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

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

Trumeau

Pan de mur situé entre deux baies. Lorsque la séparation des baies est étroite, c'est une pile, un pilier central ou un meneau.

Unité foncière :

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

Voie

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

La notion de voie vise la chaussée et le trottoir.

Voie ouverte au public

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

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs

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

Voie privée

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