Département de Meurthe-et-Moselle

Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL valant Programme Local de l'habitat

4. Règlement

Document 4.1. : règlement écrit

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A JOUR

Modifié par délibération du conseil communautaire le 15/10/2026

INITIATIVE, Aménagement et Développement

4 passage Jules Didier - 70 000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
e.mail : initiativead@orange.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT. *2*

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES. *3*

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES. *10*

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA. **11**

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB. **26**

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE. **34**

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL. **37**

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR. **39**

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM. **41**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER. *42*

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUE. **43**

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU. **44**

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE. **51**

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUp. **55**

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES. *58*

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A. **59**

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES. *66*

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N. **67**

TITRE VI : ANNEXES. *72*

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en cinq parties :

TITRE I - Dispositions générales et lexique.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITIRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

. lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles : ils précisent l'application de certaines règles ;

. lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé …), une vérification sur le fichier informatique, disponible au service urbanisme, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-53 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 - Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme". Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme (définitions et notion de conservation des vestiges archéologiques) et R.111 demeurent applicables au territoire de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois.

2 - Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communautaire.

3 - Les RD 974 et 674 sont concernées par l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures terrestres. La RD 974 au sud de Colombey-les-Belles de même que la RD 674 sont classées en catégorie 3. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 100 mètres.

L'A 31 est classée en catégorie 2. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 250 mètres.

La ligne SNCF Toul / Culmont-Chalindrey est classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, est de 300 mètres.

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures et définis par ces arrêtés préfectoraux sont annexés au PLU.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent :

a) La zone UA qui couvre les centres urbains anciens des bourgs et des communes rurales. Cette zone comporte un secteur UAj dans lequel sont autorisées les annexes des constructions autorisées en zone UA. Cette zone comporte également un secteur UAi déjà urbanisé et soumis à des risques d'inondations.

b) La zone UB qui couvre les extensions récentes. Cette zone comporte un secteur UBj dans lequel sont autorisées les annexes des constructions autorisées en zone UB. Cette zone comporte également un secteur UBi déjà urbanisé et soumis à des risques d'inondations.

c) La zone UE qui couvre les zones urbaines réservées aux activités économiques (commerces, et activité de service et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

d) La zone UL qui correspond à une zone urbain destinée aux équipements sportifs.

e) La zone UR qui couvre le domaine autoroutier.

f) La zone UM qui couvre le domaine militaire.

2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent les zones 2AU, 1AU et 1AUE.

La zone 2AU et la zone 2AUE constituent des zones de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLUi.

La zone 1AU correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone 1AUE est réservée à des activités industrielles, commerciales et artisanales.

3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Les zones agricoles couvrent les secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole. Les zones A comportent un secteur A_{AOC} correspondant aux zones AOC des côtes de Toul, un secteur Ap protégé en raison du paysage et un secteur Aa dans lequel sont interdits les aérogénérateurs pour des raisons écologiques.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Les zones naturelles et forestières couvrent 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. Elles comportent un secteur Nj dans lequel sont autorisés les abris, un secteur Nt ou sont autorisés les constructions et installations liées aux installations de transit, regroupement et tri de déchets non dangereux de verre, un secteur NL réservé aux loisirs et un secteur NLc réservé aux activités de loisirs équestres. Ces secteurs correspondent à des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ces zones comportent également des secteurs Nv (vergers), Ne (boisements, bosquets, haies) et Nm (mares) de forte valeur écologique. Enfin, ces zones comportent un secteur Na dans lequel sont interdits les aérogénérateurs pour de raisons écologiques (préservation du milan Royal).

Les plans comportent également :

● Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

● Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lesquels sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles (article R.151-34 du code de l'urbanisme).

● Les secteurs concernés par des risques technologiques ou naturels (articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme).
Sont ainsi reportés sur les plans de zonage :
- les zones inondables,
- les zones concernées par des chutes de blocs,
- les zones concernées par les cavités.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Immeubles existants.

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, *« les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

  1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

  2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »

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

- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, *« la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

ARTICLE 5 - Dispositions applicables à plusieurs zones et autres rappels.

- Pour toute construction principale, la mise en place de **dispositifs** (citernes par exemple) **pour la récupération des eaux pluviales** est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages…), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée.

- Dans le cas des lotissements ou des constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLUi ne seront pas appréciées au regard de la totalité du projet mais lot par lot.

- **L'A31** est **concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (les RD sont classées routes à grande circulation).**

  Article L111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »

  Article L111-7 : *« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*
  1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  4° Aux réseaux d'intérêt public. »

  Article L111-8 : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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. »*

Une étude spécifique a été réalisée pour déroger aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur le territoire communal d'Allain et de Bagneux pour la ZAC de la Sarrazinière. Cette étude figure en annexe du rapport de présentation du PLUi-H. Les terrains parcelles concernées sont classées 1AUE ou 2 AUE.

ARTICLE 6 - Destination des constructions.

Dans les articles du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions font référence à l'article R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme
Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

ARTICLE 7 - Définitions utilisés dans le présent règlement.

Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non accolée à la construction principale.

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

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. La construction est considérée comme existante à la date d'approbation du présent PLUi.

Destinations et sous destinations des constructions :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

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

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

Façade principale ou façade avant : face extérieure d'un bâtiment ou se trouve généralement l'entrée principale qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

Façade arrière : face extérieur d'un bâtiment situé à l'opposé de la face avant.
Gabarit : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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

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

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

Opération d'aménagement d'ensemble : impose un projet global pour une zone donnée. L'aménagement d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Voirie publique ou rue : deux conditions doivent simultanément être réunies :

1) Les voies, rues mais aussi les places, appartiennent à une collectivité (Etat, Département, Communes, Communauté de Communes) et sont ouvertes à la circulation automobile.

2) La voirie publique doit permettre l'accès principal aux immeubles et ensembles immobiliers dans des conditions normales de trafic et de sécurité. Il est considéré qu'il n'existe qu'un seul accès principal par construction.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

VOCATION DE LA ZONE

Conformément au code de l'urbanisme, la zone urbaine dite " zone UA " concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA couvre le centre ancien des bourgs de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois. Ces centres anciens sont caractérisés par une architecture et un tissu urbain lorrain traditionnel. Cette zone UA couvre également les zones urbaines mixtes des communes rurales.

Cette zone est principalement destinée à l'habitat ; elle peut également accueillir des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

La zone UA est concernée par la présence des zones inondables (obtenues par des informations locales). Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

Elle comporte :

- des secteurs UAj dans lesquels sont uniquement autorisées les annexes des constructions autorisées en zone UA ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- des secteurs UAi soumis à des risques d'inondation sur les communes de Gémonville, Tramont-Saint-André et Courcelles.

La zone UA est concernée pour certaines communes par :

- Le périmètre de protection des Monuments Historiques *(voir les servitudes d'utilité publique en annexe)*. Pour toute construction située dans ces périmètres, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- La zone UA est également concernée par les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés par les sigles  . Le descriptif de ces éléments est donné dans le rapport de présentation du PLUi.

- La zone UA est concernée par des risques de chutes de blocs représentés par le figuré  , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

- La zone UA est concerné par des cavités représentées par le figuré  , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone UA ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les habitations et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire le logement, et l'hébergement),

- les commerces et activités de services et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma),

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public),

- les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et uniquement la sous-destination suivante : bureaux, entrepôts dans les conditions définies dans l'article UA2.

- les constructions à destination d'exploitation agricole **sous réserve de l'article UA2.**

ARTICLE UA2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Les extensions et les transformations des **bâtiments agricoles existants** ainsi que les **annexes techniques** sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi.

- Dans le **secteur UAj** ne sont autorisées que les annexes des constructions autorisées en zone UA dont les piscines et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les logements sont interdits en zone UAj.

- L'emprise au sol des annexes des constructions autorisées dans la zone UA et UAj est limitée à 40 m2 par unité foncière (extension comprise).

- Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont à usage de stationnement et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

- Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent par exemple en réalisant une étude géotechnique.

Les possibilités d'urbanisation devront être en priorité recherchées en dehors du secteur concerné par les risques de chutes de blocs. L'urbanisation dans ces secteurs devra être motivée et justifiée.

Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

Pour les communes de Colombey-les-Belles et de Vicherey, le changement vers d'autres destinations des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est interdit pour les sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail

- Restauration

Toutefois, le changement entre ces deux sous-destinations est possible.

Dans le secteur UAi :

- ***ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :***

- les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- l'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements à condition de limiter la surface d'extension à 20 m² d'emprise au sol.
- l'aménagement de nouveaux logements dans les volumes bâtis existants sous réserve de réaliser une modélisation hydraulique définissant les niveaux d'aléas des inondations et les cotes de crue de référence.
- les constructions annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, bâtiments agricoles, locaux industriels et sportifs à condition de limiter la surface d'extension à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants.
- les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

➢ ***ces projets devront :***

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont. Une étude hydraulique pourra être demandée.
- intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz.
- prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),
- ne pas comporter de sous-sol enterré.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

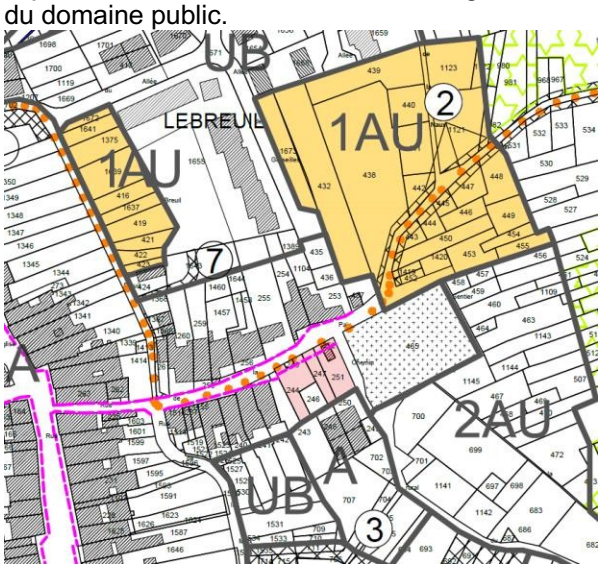
ARTICLE UA 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

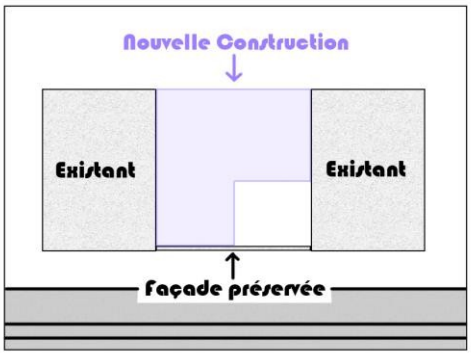
1) Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ---------- :

1.1 Le nu extérieur de la façade principale visible depuis les voies publiques des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines. Pour la commune de Bulligny, les constructions édifiées le long de la rue de la Paix sur les parcelles section E numéro : 244, 247 et 251 matérialisées en rouge dans le plan ci-dessous seront strictement alignées sur le sigle **----------** qui se situe à 3,50 mètres de l'alignement du domaine public.



1.2 Dans les alignements de façades présentant des décrochements, la façade principale visible depuis les voies publiques sera implantée :
- au même nu de la maison la plus en saillie,
- ou au même nu de la maison la plus éloignée de la voie.

Si la façade et les percements d'origine de la construction sont conservés, des règles d'implantation différentes sont autorisées (création d'une cour par exemple derrière la façade préservée.)



1.3 Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées ou d'annexes. Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

1.4 Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies publiques et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

1.5 Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

1.6 Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

2) En l'absence d'alignement de façade en ordre continu :

2.1 Pour la commune de Bulligny, les constructions devront être implantées à l'alignement d'une des constructions voisines.

2.2 Pour les autres communes, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul. Si les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, une distance minimale de 5 m doit être respectée. Sauf pour Bulligny, si les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, aucune construction n'est autorisée dans la bande de 0 - 5 m (hormis les clôtures).

2.3 Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

2.4 Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ---------- :

1.1 La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative de l'unité foncière qui touche une voie publique.

1.2 La règle précédente ne s'applique pas aux unités foncières d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente. Dans ce cas, sur la largeur laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 1,50 mètre minimum sera édifiée à l'alignement. Cette clôture opaque peut comporter des percements et des ouvertures pour l'accès à la propriété.

1.3 Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de :

- 3 m par rapport aux limites séparatives pour la commune de Bulligny,
- pour les autres communes, 3 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres,
- pour les autres communes, 1 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

2.1 Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, une marge d'isolement devra être respectée. Elle sera de :

- 3 m par rapport aux limites séparatives pour la commune de Bulligny,
- pour les autres communes, 3 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres,
- pour les autres communes, 1 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.

2.2 Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

2.3 Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UA 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Eléments architecturaux à préserver :

- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Si ces éléments architecturaux consistent en des murs, une ouverture d'une largeur maximale de 3 m est néanmoins tolérée. Il n'est autorisé qu'une ouverture par unité foncière. Pour ces murs, l'ajout de matériaux qui n'ont pas l'aspect des matériaux d'origine est interdit. Les coffrets techniques sont également interdits sur ces murs.

- Par contre, toute modification ou déplacement des éléments architecturaux remarquables repérés au plan est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément. De plus et conformément au code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments architecturaux remarquables identifiés par le PLUi sont soumis à déclaration préalable.

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.

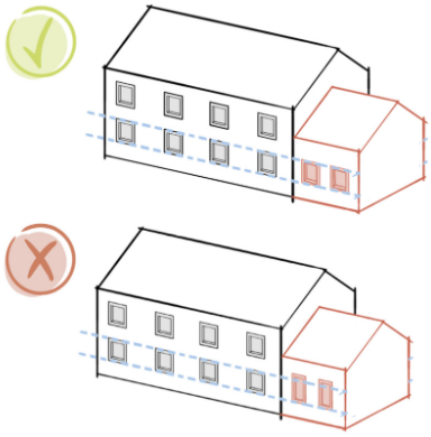
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques,

- Les règles de cet article UA 4 ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics ni aux extensions, modifications et rénovations des constructions agricoles sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti.

Ouvertures :

Les façades donnant sur rue seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges (avec un rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3, une tolérance de 20% est toutefois admise). Ces baies auront une hauteur de 1,60 mètre maximum,

L'ensemble des linteaux de la façade donnant sur rue doit être aligné. Dans le cas d'une façade dont les linteaux existants à la date d'opposabilité du PLUi-H ne sont pas alignés, toute nouvelle baie devra être calée sur la trame des ouvertures existantes.



La hauteur d'allège de fenêtre minimale doit être de 0,90 mètre. Cette règle ne s'applique pas aux façades dont les fenêtres existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H ne respectent pas l'allège minimum de 0.90 mètre.

L'ensemble des règles précédentes concernant les ouvertures ne s'appliquent pas aux annexes sauf pour la commune de Bulligny.

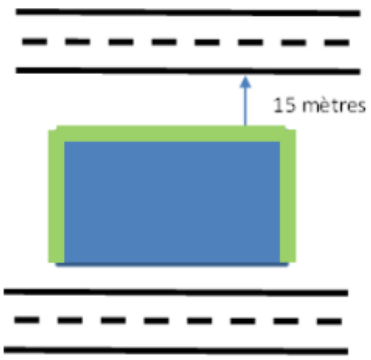
L'ensemble des règles précédentes ne s'appliquent pas aux façades arrières et latérales ne donnant pas sur rue :

> Cas général



> Cas particulier

Cas des constructions donnant sur deux rues : la règle ne s'applique pas aux façades arrières et latérales à condition de respecter une distance minimum de 15 mètres entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique.



Pour les façades donnant sur la rue, les règles concernant les ouvertures ne s'appliquent pas :

- Aux portes, toutefois les portes devront être plus hautes que larges et ne pas comporter plus de 40% de vitrage,
- Aux fenêtres des bâtiments dont les ouvertures existantes à la date d'opposabilité du présent PLUi-H ne respectant pas les prescriptions du PLUi-H (à condition de conserver ou de réaliser des ouvertures dans des dimensions similaires à celles existantes sur le bâtiment).
- Aux portes de garages (à raison d'un seul garage par unité foncière), Pour les communes d'Ochey Saulxures-lès-Vannes, Tramont-Lassus, Vannes-le-Châtel, Saulxerotte, Bagneux, Selaincourt, Courcelles, Blénod-lès-Toul et Allain cette limite est portée à raison d'un seul garage par logement.
- Aux vitrines des commerces,
- Aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans la trame urbaine.

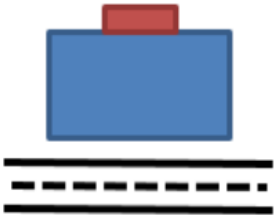
Les règles spécifiques pour les ouvertures :

- Pour les communes de Mont-le-Vignoble et Bulligny, les ouvertures visibles depuis les voies publiques comporteront un encadrement lisible et traité de façon différente de la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.
- Pour la commune de Bulligny, les percements de nouvelles ouvertures ne devront pas dégrader l'harmonie générale de la façade. Pour cela, toute création d'ouverture doit conserver l'aspect et les proportions des ouvertures existantes, tout en préservant un rapport de « pleins » qui alternent harmonieusement avec les « vides » créés par les ouvertures. Les axes verticaux et l'alignement horizontal des linteaux doivent être respectés. Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les tableaux auront une largeur comprise entre 15 et 20 cm. Les ébrasements ne seront pas situés vers l'extérieur.
- Pour la commune de Gélaucourt, les fenêtres de l'étage ne seront pas plus hautes et plus larges que celles du rez-de-chaussée, toutes les fenêtres de façade sur rue seront plus hautes que larges dans un rapport de 1 à 1,5 en respectant les dimensions et les proportions des fenêtres existantes, les fenêtres situées en façade sur rue sous l'égout de toiture pourront être plus larges que hautes mais en ayant une hauteur égale à la moitié de la largeur.

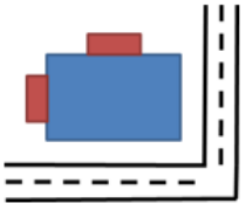
Vérandas :

Les vérandas sont autorisées uniquement sur les façades arrières des constructions dans les conditions suivantes :

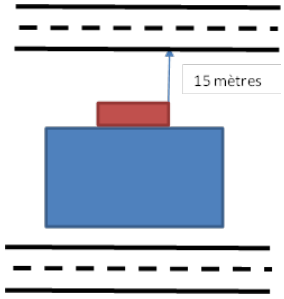
Cas général d'une véranda autorisée en façade arrière :



- le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas les vérandas sont autorisées sur l'une des deux façades matérialisées dans le schéma ci-dessous :



- Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas la véranda doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



Façades

Les saillies de balcons et les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits pour les façades visibles depuis les voies publiques.

Les escaliers en façade sur rue devront être en pierre de taille ou en avoir l'aspect.

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade visible depuis les voies publiques.

Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc…sont interdites.

Les façades et les soubassements devront être traités dans la même teinte.

Le coloris des façades se rapprochera du nuancier fourni en annexe du présent règlement sauf pour les communes de Bulligny pour laquelle le respect du nuancier est impératif. Il est conseillé de ne pas utiliser les teintes E9, E10 et E16. Pour la commune de Bulligny, les teintes E9, E10 et E16 sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc… ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est également interdite.

Les bardages de tôle sont interdits, exception faite pour les extensions, modifications et rénovations des constructions agricoles.

L'utilisation de vêtures en façade sur rue est interdite.

De plus, pour la commune de Gélaucourt, sont interdits les auvents, les marquises et les oriels sont interdits.

Menuiseries :

- Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.

- Pour la commune de Bulligny le coloris des menuiseries se rapprochera du nuancier fourni en annexe du

présent règlement. Le blanc est interdit pour les portes de granges, garages et portes d'entrée sauf pour la façade arrière. Les fenêtres seront obligatoirement équipées de volets battants d'aspect bois peint sauf pour les façades arrière. Le remplacement des portes d'entrée doit être réalisé par des portes à panneaux « plate-bande », porte plane interdite. La partie vitrée est limitée à la partie supérieure de la porte et elle est constituée d'un ou de deux vitrages maximums. Cette règle ne s'applique pas pour les parcelles repérées au règlement graphique par, le repère suivant :

- Pour la commune de Gélaucourt le PVC est interdit pour les fenêtres des façades sur rue. Pour les fenêtres sur rue, le châssis des fenêtres sera celui du XIXème siècle à deux vantaux ouvrant à la française avec des bois au tiers (à 3 carreaux/vantail). Toute fenêtre vitrine est interdite. Les protections de type vernis marin ou lasure sont interdites et toutes les menuiseries devront être peintes selon le nuancier joint en annexe du présent règlement. Les portes sectionnables de garage sont t interdites. Les volets battants éventuellement persiennes sont obligatoires pour la façade sur rue. Le PVC est interdit pour les volets.
- Pour les autres communes les huisseries devront se rapprocher du nuancier fourni en annexe du présent règlement. Pour ces communes le blanc et le gris anthracite sont autorisés.

Il est conseillé de munir les fenêtres de volets battants Si les volets battants sont mis en place, ils auront une couleur se rapprochant du nuancier fourni en annexe du présent règlement.

Caissons de volets roulants :

- Pour les communes de Colombey-les-Belles, Pulney, Uruffe et Selaincourt : aucune règle ne s'applique quant à la visibilité des caissons des volets roulants.
- Pour les autres communes : les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques

Toitures :

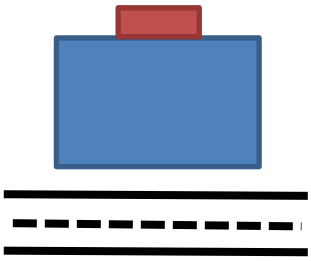
1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ---------- :

1.1 Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins.

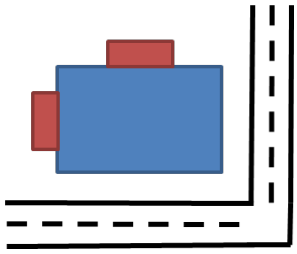
1.2 La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
Cette règle peut être adaptée dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il peut être dérogé à cette règle pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande sous réserve d'assurer la continuité des toitures. Les pattes d'oie sont acceptées en extrémité de bande coté domaine public ou pour réduire la différence de hauteur entre deux constructions voisines notamment dans les rues en pente.

1.3 Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à condition de donner sur la façade arrière et de ne pas donner sur la rue. Schéma explicatif ci-dessous (les extensions sont matérialisées en rouge) :

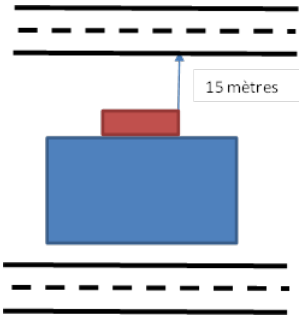
Le cas général :



Toutefois deux exceptions permettent d'autoriser les extensions donnant sur la rue. Ces cas sont énumérés dans les schémas ci-dessous :
- Le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas l'extension devra se situer sur l'une des deux façades conformément au schéma ci-dessous :



Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas l'extension doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



1.4 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf la flamande en pointe de diamant et les lucarnes pendantes dites « Gerbières ». Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture.

1.5 Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Pour les extensions ou transformations de constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau existant est autorisé. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies renouvelables et autres équipements. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions autorisées sauf pour la commune de Bulligny. Pour cette dernière commune la toiture des annexes doit avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

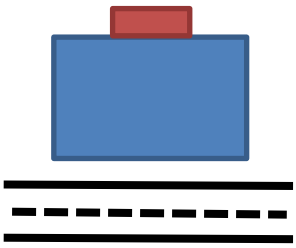
2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

2.1 Il est conseillé de placer le faitage dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins sauf pour la commune de Bulligny. Pour la commune de Bulligny, le faîtage doit être placé dans le sens de la rue ou de façon similaire à celui des faîtages voisins.

2.2 La toiture sera à deux pans avec une pente entre 50% (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise Toutefois une pente différente peut être autorisée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
Cette règle peut être adaptée dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il peut être dérogé à cette règle pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande sous réserve d'assurer la continuité des toitures. Les pattes d'oie sont acceptées en extrémité de bande coté domaine public ou pour réduire la différence de hauteur entre deux constructions voisines notamment dans les rues en pente.

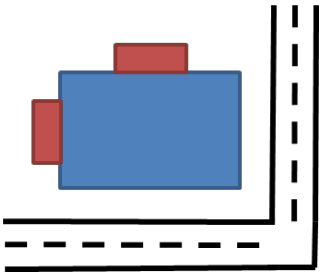
2.3 Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à condition de donner sur la façade arrière et de ne pas donner sur rue. Schéma explicatif ci-dessous (les extensions sont matérialisées en rouge) :

Le cas général :

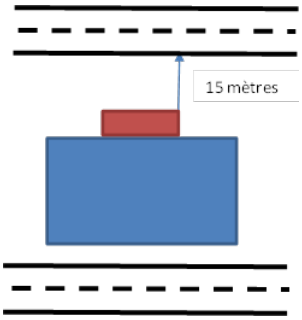


Toutefois deux exceptions permettent d'autoriser les extensions donnant sur la rue. Ces cas sont énumérés dans les schémas ci-dessous :

- Le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas l'extension devra se situer sur l'une des deux façades conformément au schéma ci-dessous :



- Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas l'extension doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



2.4 Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, vérandas, toitures terrasses. Pour les extensions ou transformations de constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau existant est autorisé.

2.5 Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions autorisées ni aux bâtiments agricoles. A l'exception des toitures des annexes de la commune de Bulligny qui doivent avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

3) De plus, pour la commune de Gélaucourt, les chêneaux de toiture et les gouttières ne seront pas réalisés en PVC. Les caissons sous toitures sont interdits sur la façade visible depuis la rue.

Clôtures :

1) Pour la commune de Bulligny, les clôtures seront constituées de murs de type bahut d'une hauteur de 1,8 mètres sauf pour la rue du Houdevaux et la rue Saint Vincent qui sont limitées à 1.5 mètres.

2) Pour la commune de Gélaucourt, toute clôture est interdite devant chaque habitation et ne pourra être réalisée qu'à partir de la limite de façade et uniquement par une haie végétale pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 80 cm. Les végétaux seront choisis dans des essences locales. Les clôtures minérales ne sont autorisées qu'à l'arrière des parcelles et leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum.

3) Pour les autres communes, les clôtures sur rue présenteront les caractéristiques suivantes :

2.1 A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

. soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 1,5 mètres.

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant un muret d'une hauteur minimale de 0,70 m.

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie.

2.2 Les murs et murets seront de même teinte que les façades des constructions. L'ajout d'éléments dits décoratifs est interdit. Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.

2.3 Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,5 mètre.

2.4 La clôture doit suivre la pente du terrain. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit.

2.5 La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

4) La hauteur des clôtures sur les limites séparatives des terrains privés est limitée à 1,5 mètres. La hauteur est limitée à 2 mètres pour les communes, d'Allain, Aboncourt, Battigny, Beuvezin, Blénod-lès-Toul, Buligny, Colombey-les-belles, Courcelles, Crépey, Crézilles, Dolcourt, Fécocourt, Gibeaumeix, Mont-le-Vignoble, Moutrot, Ochey, Saulxerotte, Saulxures-lès-Vannes, Selaincourt, Thuilley-aux-Groseilles, Tramont-Saint-André, Vandeléville, Uruffe et Vicherey.

Hauteur des constructions :

1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ---------- :

1.1 La construction nouvelle s'alignera à la même hauteur que les égouts voisins.

1.2 Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, la construction nouvelle s'alignera soit :
- à égale hauteur d'un des égouts voisins.
- en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.

1.3 Dans le cas d'une pente du terrain support de la construction supérieure à 10 %, les règles précédentes ne s'appliquent pas. L'égout de la construction nouvelle pourra alors déroger de + 0,5 m par rapport à l'égout de la construction voisine.

1.3 Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

1.4 Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 4, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade en tout point. Cette règle ne s'applique pas en cas de pente supérieure à 10 %.

1.5 La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture

1.6 La hauteur des entrepôts à destination de stationnement est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

2.1 La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

2.2 La hauteur absolue des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture

2.3 La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 12 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

2.4 Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

2.5 La hauteur des entrepôts à destination de stationnement est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Règles imposées pour la restauration de constructions existantes :

- Les parties voûtées des ouvertures, (fenêtres, portes, granges notamment) devront être conservées. Leur déplacement est interdit pour la commune de Bulligny. Pour les autres communes, leur déplacement est autorisé sous réserve de réutiliser les encadrements existants si leur état le permet et de ne pas altérer l'harmonie générale de la façade. Si l'état des encadrements ne permet pas leur réutilisation, des nouveaux encadrements d'aspect similaire aux anciens sont autorisés.

- Les anciennes portes charretières ne pourront pas être comblées, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie. Le comblement par une maçonnerie est exceptionnellement autorisé sous réserve de masquer la maçonnerie par une porte en bois similaire aux portes anciennes. Les gerbières ne doivent pas être obstruées.

- Tous les éléments d'architecture (encadrements de portes et fenêtres, linteaux, niches, bandeaux, encadrements de baies, tableaux…) devront rester apparents. Les volets à battants ou persiennes existants doivent être conservés.

- La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée et nettoyée sans mise en peinture. Les encadrements en pierre de taille découverts à l'occasion d'une réhabilitation ou d'une réfection de façade seront conservés ou réutilisés.

- Les flamandes doivent être préservées.

- De plus, pour la commune de Gélaucourt, pour les façades sur rue, les ouvertures d'origine seront maintenues ou rétablies dans leur dimension première, emplacement, nombre, taille et proportion. Les pans de toiture seront conservés à l'identique.

ARTICLE UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés. Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations. Cette obligation de planter peut être supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résultait une atteinte grave à l'éclairement des constructions à réaliser sur le terrain ou de constructions existantes sur les terrains voisins.

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier…

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela :

1. Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

2. La position du garage par rapport aux accès du terrain doit être judicieusement choisie pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,…) sont autorisés à condition de n'être pas localisés en façade donnant sur la rue, d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,…).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,…), soit de les faire prolonger par une verrière existante.

- Les coffrets d'électricité ou de gaz isolés sont interdits (ils doivent être intégrés à la maçonnerie, la clôture,…). Cette règle ne s'applique pas dans le cadre du permis d'aménager.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

- Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,…). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE UA 6 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate (à moins de 50 m).

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle, rénovation ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum d'1 place par logement. Cette règle ne s'applique pas aux communes de Mont-le-Vignoble et Bulligny pour lesquelles 2 places de stationnement sont imposées par logement.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

- Lors des rénovations, les garages existants doivent être préservés.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE UA 8 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques… ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

VOCATION DE LA ZONE

Conformément au code de l'urbanisme, la zone urbaine dite " zone UB " concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB couvre les extensions récentes des communes de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois.

Cette zone est principalement destinée à l'habitat ; elle peut également accueillir des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

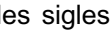
Elle comporte :

- des secteurs UBj dans lesquels sont uniquement autorisés les annexes des constructions autorisées en zone UB et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- un secteur UBoap pour la commune de Colombey-les-Belles.

La zone UB est concernée pour certaines communes par :

- Le périmètre de protection des Monuments Historiques *(voir les servitudes d'utilité publique en annexe)*. Pour toute construction située dans ces périmètres, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- La zone UB est également concernée par les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés par les sigles  . Le descriptif de ces éléments est donné dans le rapport de présentation du PLUi.

La zone UB est concerné par des cavités représentées par le figuré , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La zone UB est concernée par des risques de chutes de blocs représentés par le figuré  , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone UB ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les habitations et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire le logement, et l'hébergement),

- les commerces et activités de services et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma),

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public),

- les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et uniquement la sous-destination suivante : bureaux, entrepôts dans les conditions définies dans l'article UB2

- les constructions à destination d'exploitation agricole **sous réserve de l'article UB2.**

ARTICLE UB 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Les extensions et les transformations des **bâtiments agricoles existants** ainsi que les **annexes techniques** sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi.

- Dans le **secteur UBj** ne sont autorisées que les annexes des constructions autorisées en zone UB dont les piscines et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les logements sont interdits en zone UBj.

- L'emprise au sol des annexes des constructions autorisées dans la zone UB et UBj est limitée à 40 m2 par unité foncière (extension comprise).

- Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont à usage de stationnement et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

- Dans le secteur **UBoap**, sont autorisées les constructions et installations autorisées en zone UB sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

- Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent par exemple en réalisant une étude géotechnique.

- Les possibilités d'urbanisation devront être en priorité recherchées en dehors du secteur concerné par les risques de chutes de blocs. L'urbanisation dans ces secteurs devra être motivée et justifiée.

- Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement sauf pour les communes de Mont-le-Vignoble, Bulligny, Ochey et Allain pour lesquelles les constructions seront obligatoirement implantées avec un recul de 5 m minimum. Pour la commune de Colombey-les-Belles, les constructions édifiées le long de la RD 12 à l'est, doivent respecter le recul minimum imposé sur le plan de zonage par le sigle : ▬

- Si les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, une distance minimale de 5 m doit être respectée. Pour la commune de Colombey-les-Belles, les constructions édifiées le long de la RD 12 à l'est, doivent respecter le recul minimum imposé sur le plan de zonage par le sigle : ▬

- Pour la commune de Bulligny, les constructions principales uniquement seront implantées dans une bande d'implantation comprise entre 5 et 25 m maximum depuis les voies et emprises publiques. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.
De plus, cette règle ne s'applique pas à la parcelle 1655 au lieu-dit « le Breuil » (ni pour les constructions principales ni pour les annexes).

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. La marge d'isolement sera de :
  - 3 m par rapport aux limites séparatives pour la commune de Bulligny,
  - 3 m par rapport aux limites séparatives sauf pour les pergolas et vérandas pour la commune de Mont-le-Vignoble,
  - pour les autres communes, 3 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres,
  - pour les autres communes, 1 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UB 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Eléments architecturaux à préserver :

- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Si ces éléments architecturaux consistent en des murs, une ouverture d'une largeur maximale de 3 m est néanmoins tolérée. Il n'est autorisé qu'une ouverture par unité foncière. Pour ces murs, l'ajout de matériaux qui n'ont pas l'aspect des matériaux d'origine est interdit. Les coffrets techniques sont également interdits sur ces murs.

- Par contre, toute modification ou déplacement des éléments architecturaux remarquables repérés au plan est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément. De plus et conformément au code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments architecturaux remarquables identifiés par le PLUi sont soumis à déclaration préalable.

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques, ...

- Les règles de cet article UB 4 ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics ni aux extensions, modifications et rénovations des constructions agricoles sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti.

Façades :

- Les façades devront être traitées dans la même teinte à l'exception des soubassements qui peuvent avoir une teinte différente. Pour la commune de Mont-le-Vignoble les teintes différentes sont autorisées.

- Le coloris des façades se rapprochera du nuancier fourni en annexe du présent règlement sauf pour la commune de Bulligny pour laquelle le respect du nuancier est impératif. Il est conseillé de ne pas utiliser les teintes E9, E10 et E16. Pour la commune de Bulligny, les teintes E9, E 10 et E 16 sont interdites.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Les bardages de tôle sont interdits, exception faite pour les extensions des constructions agricoles.

Clôtures :

1) Les clôtures sur rue présenteront les caractéristiques suivantes :

1.1 A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

. soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 1,5 mètres.

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant un muret d'une hauteur minimale de 0,70 m.

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie.

1.2 Les murs et murets seront de même teinte que les façades des constructions. L'ajout d'éléments dits décoratifs est interdit. Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.

1.3 Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,5 mètre.

1.4 La clôture doit suivre la pente du terrain. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit.

1.5 La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

2) La hauteur des clôtures sur les limites séparatives des terrains privés est limitée à 1,5 mètres. La hauteur est limitée à 2 mètres pour les communes d'Allain, Moutrot, Bulligny, Crézilles, Aboncourt, Courcelles, Moutrot, Saulxures-lès-Vannes, Thuilley-aux-Groseilles, Colombey-les-Belles, Fécocourt, Vicherey, Vandeléville, Uruffe, Saulxerotte, Mont-le-Vignoble, Crépey, Selaincourt, Beuvezin, Ochey, Blénod-lès-Toul, Dolcourt et Battigny

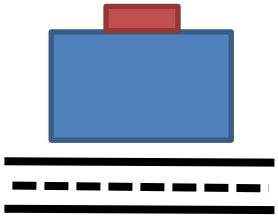
Toitures des constructions principales pour la commune de Bulligny :

- Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins.

- La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise. Toutefois une pente différente peut être autorisée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

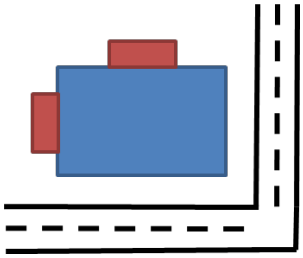
- Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à conditions de donner sur la façade arrière et de ne pas donner sur la rue. Schéma explicatif ci-dessous (les extensions sont matérialisées en rouge) :

- Le cas général :

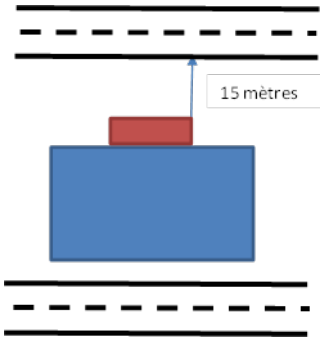


Toutefois des exceptions peuvent permettre d'autoriser les extensions donnant sur la rue. Ces cas sont énumérés dans les schémas ci-dessous :

- Le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas l'extension devra se situer sur l'une des deux façades conformément au schéma ci-dessous :



- Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas l'extension doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf la flamande en pointe de diamant et les lucarnes pendantes dites « Gerbières ». Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture.

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

<u>Toitures des constructions principales pour les communes de, Crézilles, Thuilley-aux-Groseilles et Mont-le-Vignoble :</u>

- Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins.

- La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

- Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf la flamande en pointe de diamant et les lucarnes pendantes dites « Gerbières ». Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture.

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, vérandas, toiture terrasse. Pour les extensions ou transformations des constructions existantes ne respectant pas l'aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau existant est autorisé.

Toitures des constructions principales pour la commune d'Ochey :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Pour les extensions ou transformations de constructions existantes ne respectant pas les règles ci- dessus, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau existant est autorisé.

Toitures des annexes :

Les toitures terrasses sont interdites pour la commune de Bulligny

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture

- La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 12 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

- La hauteur des entrepôts à destination de stationnement est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UB 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés. Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations. Cette obligation de planter peut être supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résultait une atteinte grave à l'éclairement des constructions à réaliser sur le terrain ou de constructions existantes sur les terrains voisins.

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et .aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier…

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela :

1. Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.
2. La position du garage par rapport aux accès du terrain doit être judicieusement choisie afin d'éviter pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,…) sont autorisés à condition de n'être pas localisés en façade donnant sur le rue, d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils

extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,…).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,…), soit de les faire prolonger par une verrière existante.

- Les coffrets d'électricité ou de gaz isolés sont interdits (ils doivent être intégrés à la maçonnerie, la clôture,…). Cette règle ne s'applique pas dans le cadre du permis d'aménager ni pour la commune de Mont-le-Vignoble.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

- Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,…). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE UB 6 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

- Deux places de stationnements sont imposées par logement. Pour la commune de Bulligny, trois places de stationnement sont imposées par logements.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3,5 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE UB 8 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système

public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques… ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE constitue une zone destinée aux activités économiques.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone UE ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les commerces et activités de services et uniquement les sous-destinations suivantes : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire les industries, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition),

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs,

- les habitations et uniquement la sous destination logement sous réserve de l'article UE 2 ci-après.

ARTICLE UE 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.

- Pour les logements existants à l'opposabilité du PLUi-H des extensions limitées et des annexes sont autorisées. L'emprise au sol des annexes des constructions autorisées dans limite de 40 m2 par unité foncière (extension comprise).

- Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE

ARTICLE UE 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour la zone En Prave, aucune construction ne peut être implantée :
  - . à moins de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A31,
  - . à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.
  - . à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile,

- Pour la zone de la Haie des Vignes :
  - . les constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à moins de 35 mètres de l'axe de l'autoroute A31, à moins de 35 m de l'axe de la RD 974 et à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.
  - . les autres constructions ne peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe de l'autoroute A31 et à moins de 25 m de l'axe de la RD 974 et à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, local poubelles, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec une marge d'isolement.

ARTICLE UE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 m.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les marges de recul ne pourront comporter de dépôts.

- Les espaces non bâtis ne doivent pas être imperméabilisés.

ARTICLE UE 6 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Les accès directs sur la RD 674 et l'A31 sont interdits. Les accès des riverains sur les autres routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UE 8 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau collectif ou de système de traitement des eaux usées insuffisamment dimensionné, un assainissement non collectif est autorisé.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables polluées (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage …) doivent faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions avant infiltration ou rejet dans le réseau collectif pluvial.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques… ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de loisirs qui correspond à la base de loisir de Favières et à la zone de Bulligny.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone UL ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public),

- les constructions à destination de commerces et d'activités de service et uniquement les sous-destinations suivantes : restauration, hébergement hôtelier et touristique.

ARTICLE UL 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait de l'alignement.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit ave une marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UL 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les constructions environnantes.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 m. Sont exclus de la règle de hauteur les équipements de superstructure et d'infrastructure (pylônes de communication, de surveillance notamment).

ARTICLE UL 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Sans objet.

ARTICLE UL 6 - Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 7 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

- Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

ARTICLE UL 8 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

CHAPITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UR correspond au domaine public autoroutier.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UR 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone UR ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les habitations et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire le logement, et l'hébergement) **sous réserve de l'article UR 2 ci-après,**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public **sous réserve de l'article UR 2 ci-après,**

- les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle **sous réserve de l'article UR 2 ci- après.**

ARTICLE UR 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Les habitations et toutes les sous-destinations qui en résultent ne sont autorisées que si ces constructions sont liées et nécessaires à l'exploitation du domaine autoroutier.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation du domaine autoroutier.

- Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que si elles sont liées à l'exploitation du domaine autoroutier.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UR 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UR 4 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- L'assainissement collectif est imposé pour toutes les constructions évacuant des eaux usées domestiques. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est imposé.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur.

CHAPITRE 6 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UM correspond au domaine militaire.

La zone UM est concernée par des risques de chutes de blocs représentés par le figuré , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UM 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone UM ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les habitations et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire le logement, et l'hébergement) **sous réserve de l'article UM 2 ci-après,**
- les équipements d'intérêt collectif et services publics et toutes les sous-destinations qui en résultent **sous réserve de l'article UM 2 ci-après,**
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et toutes les sous-destinations qui en résultent **sous réserve de l'article UM 2 ci-après.**

ARTICLE UM 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Les destinations et sous destinations énumérées à l'article UM 1 ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaire à la défense nationale.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUE.

VOCATION DES ZONES

Les zones 2AU correspondent à un secteur à caractère agricole et naturel. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. D'autres équipements publics sont également sous-dimensionnés pour l'ouverture à l'urbanisation immédiate de cette zone.

Des renforcements de réseaux sont nécessaires de même que l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification simplifiée, à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Cette procédure comportera notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones 2AU ont une vocation d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat alors que les zones 2AUE possèdent une vocation d'activités économiques.

La zone 2AU est concernée par des cavités représentées par le figuré  , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.
L'urbanisation dans la zone de risque engendrée par les cavités représentée sur le plan de zonage n'est autorisée qu'après étude géotechnique préalable qui doit démontrer l'absence de cavité au droit du projet ou préciser l'aléa (localisation exacte, géométrie, zone d'influence niveau d'aléa si possible).

Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU et 2AUE 1- Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2AU et 2AUE 2.

ARTICLE 2AU et 2AUE 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Peuvent-être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement :
Les équipements d'intérêts collectif et services publics

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Pour certaines zones, les constructions sont également autorisées au « coup par coup » c'est-à-dire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone 1AU est concerné par des cavités représentées par le figuré , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone 1AU ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les habitations et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire le logement, et l'hébergement) **sous réserve de l'article 1AU2 ci-après,**

- les commerces et activités de services et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma) **sous réserve de l'article 1AU2 ci-après,**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) **sous réserve de l'article 1AU2 ci-après,**

- les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et uniquement la sous-destination suivante : bureaux **sous réserve de l'article 1AU2 ci-après.**

ARTICLE 1AU 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1AU1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants :

- être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,

- s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),

- être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

- Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent par exemple en réalisant une étude géotechnique.

Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement sauf pour les communes de Crézilles, Bagneux et Bulligny, Mont-le-Vignoble et Ochey où les constructions ne sont pas autorisées à l'alignement.

- Si les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, une distance minimale de 5 m doit être respectée.

- Pour la commune de Bulligny, les constructions autorisées seront toutes implantées dans une bande d'implantation comprise entre 5 et 25 m maximum depuis les voies et emprises publiques.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, une marge d'isolement de 3 m minimum devra être respectée.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques,...

- Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti.

Façades :

- Les façades devront être traitées dans la même teinte à l'exception des soubassements qui peuvent avoir une teinte différente.
- Le coloris des façades se rapprochera du nuancier fourni en annexe du présent règlement sauf pour les communes de Bulligny pour laquelle le respect du nuancier est impératif. Il est conseillé de ne pas utiliser les teintes E9, E10 et E16. Pour la commune de Bulligny, les teintes E9, E 10 et E 16 sont interdites.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures :

1) Les clôtures sur rue présenteront les caractéristiques suivantes :

1.1 A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

. soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 1,5 mètres.

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant un muret d'une hauteur minimale de 0,70 m.

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie.

1.2 Les murs et murets seront de même teinte que les façades des constructions. L'ajout d'éléments dits décoratifs est interdit. Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.

1.3 Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,5 mètre.

1.4 La clôture doit suivre la pente du terrain. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit.

1.5 La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

2) La hauteur des clôtures ne donnant pas sur la rue est limitée à 1,5 mètres. La hauteur est limitée à 2 mètres pour les communes d'Allain, Moutrot, Crézilles, Grimonviller, Thuilley-aux-Groseilles, Vicherey, Uruffe, Mont-le-Vignoble, Crépey, Beuvezin, Ochey, Gibeaumeix et Bulligny.

1AU

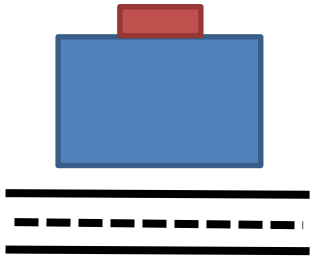
Toitures des constructions principales pour la commune de Bulligny :

- Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins.

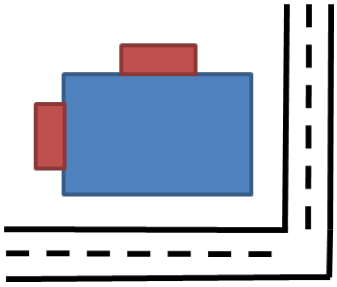
- La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise.

- Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à conditions de donner sur la façade arrière et de ne pas donner sur la rue. Schéma explicatif ci-dessous (les extensions sont matérialisées en rouge) :

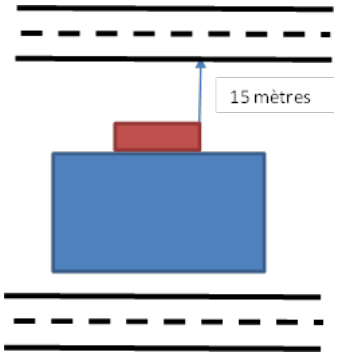
- Le cas général :



Toutefois des exceptions peuvent permettre d'autoriser les extensions donnant sur la rue. Ces cas sont énumérés dans les schémas ci-dessous :
- Le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas l'extension devra se situer sur l'une des deux façades conformément au schéma ci-dessous :



- Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas l'extension doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf la flamande en pointe de diamant et les lucarnes pendantes dites « Gerbières ». Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture.

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

Toitures des constructions principales pour les communes de, Crézilles, Thuilley-aux-Groseilles et Mont-le-Vignoble :

- Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins.

- La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % avec une tolérance de + ou – 10% admise.

- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf la flamande en pointe de diamant et les lucarnes pendantes dites « Gerbières ». Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture.

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, vérandas, toitures terrasse.

Toitures des constructions pour la commune d'Ochey :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

Toitures des annexes :

- Les annexes avec une toiture terrasse sont interdites pour la commune de Bulligny

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales et variées. Cette condition peut être supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résultait une atteinte grave à l'éclairement des constructions à réaliser sur le terrain ou des constructions existantes sur les terrains voisins.

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et .aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier…

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela :

1. Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

2. La position du garage par rapport aux accès du terrain doit être judicieusement choisie afin d'éviter pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,…) sont autorisés à condition de n'être pas localisés en façade donnant sur la rue, d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,…).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,…), soit de les faire prolonger par une verrière existante.

- Les coffrets d'électricité ou de gaz isolés sont interdits (ils doivent être intégrés à la maçonnerie, la clôture,…). Cette règle ne s'applique pas dans le cadre du permis d'aménager.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

- Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,…). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE 1AU 6 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

- Deux places de stationnements sont imposées par logement. Ce nombre passe à trois places minimum pour la commune de Bulligny.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 7 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE 1AU 8 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système

public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques… ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone qui bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate est vouée aux activités économiques.

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité, respectant les contraintes environnementales. Pour certaines zones, les constructions sont également autorisées au « coup par coup » c'est-à-dire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone 1AUE ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les habitations et uniquement la sous-destination logement **sous réserve de l'article 1AUE2 ci-après,**

- les commerces et activités de services et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma) **sous réserve de l'article 1AUE2 ci-après,**

- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire les industries, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition) et les installations de production d'énergie à partir de ressources renouvelables **sous réserve de l'article 1AUE2 ci-après,**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) **sous réserve de l'article 1AUE2 ci-après.**

ARTICLE 1AUE 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1AUE1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants :

- être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,

- s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),

- être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

- Les habitations ne sont autorisées que si elles sont intégrées à la construction principale et qu'ils s'agissent du logement nécessaire et indispensable au gardien des installations autorisées.

- Dans la zone de la Sarrazinière, la sous-destination commerce de détail n'est autorisée que si elle constitue une activité annexe à l'artisanat et aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Pour cela, la vente directe de biens aux particuliers n'est autorisée que si ces biens sont effectivement produits dans la zone 1AUE. L'emprise au sol de la surface de vente de la sous-destination commerce de détail est limitée à 50 m2.

ARTICLE 1AUE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.

Sans objet.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUE 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour la zone de la Sarrazinière, aucune construction ne peut être implantée :
  - à moins de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A31,
  - à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.
  - à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, local poubelles, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec une marge d'isolement.

Implantations des constructions par rapport aux limites de la zone 1AUE pour la Sarrazinière :

Les arrières de parcelles seront bordés, en limite de périmètre par une bande verte inconstructible. Celle-ci sera d'une largeur de 35 m pour les parcelles en bordure de l'A31 et d'une largeur minimale de 10 mètres en bordure des espaces agricoles.

ARTICLE 1AUE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les constructions devront affirmer clairement par leur architecture leur fonction propre, d'une part, le caractère moderne et technologique de la zone, d'autre part, le principe architectural de la zone. Ainsi, il la volumétrie des

constructions sera simple aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales (bardage à nervures horizontales, mur souligné par des brises soleils, auvent,…).

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale du paysage environnant. L'uniformisation des couleurs n'est pas imposée mais il est demandé de rester dans la gamme de teintes définie ci-après.

- Les couleurs devront être discrètes pour limiter l'impact des constructions dans l'environnement. Les teintes des bâtiments seront compatibles avec la végétation (dans les tons de vert, brun et gris). Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

- Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de façade secondaire ou arrière).
Pour la zone de la Sarrazinière : les bâtiments seront de volume simple avec des lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales.

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

- Les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale apposée sur un muret d'entrée, les enseignes et lettres en éclairage néons sont interdits, l'éclairage des enseignes sera réalisé en direct par appliques ou projecteurs au sol.

- Les stockages devront être propres, soignés et protégés par des écrans visuels. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.
Pour la zone de la Sarrazinière : les quais de chargement et de déchargement et accès techniques sont interdits en façade des constructions côté A 31 et RD 674. Les parcelles à l'arrière des bâtiments donnant sur l'A 31 ne pourront pas comporter de dépôts visibles. Les dépôts devront être masqués à la vue par des aménagements paysagers par exemple.

- Clôtures
La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
Les éléments à claire-voie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur. L'ensemble de la clôture ne devra en aucun cas dépasser la hauteur de 1,60 mètre.

ARTICLE 1AUE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

- Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons. Des écrans boisés seront plantés autour des parkings de plus de 1000m². Sont à proscrire : les haies de conifères persistants (Thuya, Cyprès,..) de même que les haies de Laurier.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE 1AUE 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, du personnel, livraison,...).

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Pour la zone de la Sarrazinière : il n'est autorisé qu'un seul accès sur la RD 674 conformément aux OAP.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

Pour la zone de la Sarrazinière : les voiries dans la zone seront composées :
- d'une bande technique enherbée permettant de passer les différents réseaux : fluides, électricité, gaz, télécom, … (2 mètres)
- d'une chaussée dont la largeur permettra le croisement de deux poids lourds (7 mètres)
- d'une bande verte alternant arbres de haute tige et candélabres soulignant le tracé de la voie (2 mètres)
-d'un trottoir en enrobé accessible aux personnes à mobilité réduite (1,5 mètre)
-d'un espace vert ou bande technique selon les besoins permettant de faire la transition avec les parcelles privées (2 mètres).

ARTICLE 1AUE 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

- Tout dispositif de protection incendie extérieure (poteaux incendie à l'intérieur de la parcelle, à l'extérieur des constructions) doit être branché sur le réseau incendie créé par l'aménageur (réseau incendie indépendant du réseau d'adduction eau potable).

- Les constructions et installation nécessitant une évacuation des eaux usées sont tenues de se raccorder au réseau collectif d'assainissement ; En l'absence de réseau collectif ou de système de traitement collectif insuffisamment dimensionné, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé) est imposé.

- La collecte des eaux pluviales des lots pourra être limitée aux eaux de toitures et voiries, à l'exception de toute eau ayant ruisselée sur le sol naturel et pouvant entraîner des particules terreuses.

- L'évacuation des eaux pluviales de voirie dans le milieu naturel sans traitement préalable est strictement interdite. La création d'ouvrages d'assainissement à l'intérieur de la parcelle est indispensable pour assurer en permanence une qualité du rejet en milieu naturel répondant aux prescriptions du service départemental de la police de l'eau :
- par fonctionnement normal (pollution chronique),
- et en cas de pollution accidentelle.

- L'évacuation des eaux pluviales d'espaces verts et de toitures dans le milieu naturel peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur.

- La mise en souterrain des lignes électriques basse et moyenne tension, ainsi que de leurs branchements, est préconisée.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques… ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUp.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUp correspond à un secteur à caractère agricole à vocation d'équipements d'intérêt collectif à Colombey-les-Belles.
La zone 1AUp dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.
Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUp 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone 1AUp ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

> les équipements d'intérêt collectif et services publics et toutes les sous-destinations qui en résultent (c'est- à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public)

ARTICLE 1AUp 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUp 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait de l'alignement.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec une marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AUp 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les constructions environnantes.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 m. Sont exclus de la règle de hauteur les équipements de super structure et d'infrastructure (pylônes de communication, de surveillance notamment).

ARTICLE 1AUp 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Sans objet.

ARTICLE 1AUp 6 - Stationnement.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, du personnel, livraison,...) et doit être assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUp 7 - Desserte par les voies publiques ou privées.

Les accès sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement

ARTICLE 1AUp 8 - Desserte par les réseaux.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire nature

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones agricoles dites zones A concernent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par la présence des zones inondables (obtenues par des informations locales) représentées par le figuré  . Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

La zone A est concernée par des zones humides (repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) et représentées par le figuré  . Il s'agit de zones humides potentielles dont le caractère humide reste à démontrer.

La zone A est concernée par des vergers de forte valeur écologique (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme représentés par le figuré  .

La zone A est concerné par des cavités représentées par le figuré , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

- La zone A est également concernée par les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés par les sigles  . Le descriptif de ces éléments est donné dans le rapport de présentation du PLUi.

- La zone A est concernée par des risques de chutes de blocs représentés par le figuré  , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La zone A comporte un secteur dénommé A_{AOC} au sein duquel sont interdits toutes les constructions agricoles afin de préserver les terres agricoles.

La zone A comporte un secteur Ap au sein duquel sont interdites les constructions agricoles afin de préserver le paysage remarquable.

La Zone A comporte un secteur AL au sein duquel il est permis le changement de destination d'un bâtiment.

La zone A comporte un secteur Aa dans lequel les aérogénérateurs sont interdits afin de ne pas impacter le Milan royal, espèce très sensible à l'éolien.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone A et le secteur Aa, à l'exception des secteurs A_{AOC} et Ap, ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes et les extensions modérées et annexes des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole **sous réserve de l'article A 2 ci-après,**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf les panneaux photovoltaïques au sol (qui sont donc interdits), **sous réserve de l'article A 2 ci-après.**

ARTICLE A 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Dans le secteur concerné par les risques de chutes de blocs, sont interdits tous les travaux conduisant à une augmentation du nombre de personnes soumises au risque (création de nouveaux logements).

- Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

Dans les secteurs A_{AOC} et Ap :

- Dans les secteurs A_{AOC} et Ap sont interdites toutes les constructions (dont les constructions agricoles) hormis les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Ces constructions ne sont autorisées que s'il n'existe aucune autre alternative (à justifier) et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les aérogénérateurs sont également interdits dans ces secteurs.

Dans la zone A et le secteur Aa, à l'exception des secteurs précédents :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions modérées et annexes des constructions à usage d'habitation existant non liées à l'activité agricole ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise modérée (moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi), que ces annexes sont situées à moins de 15 m de la construction principale, et que ces annexes ne servent pas de pièce de vie. Ces extensions et annexes ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le plan de zonage présente la zone d'implantation des extensions modérées et annexes des logements existants.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans le secteur Aa, les aérogénérateurs sont interdits.

- Toutes les constructions précédentes sont autorisées dans les zones inondables à condition qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse pas se faire hors zone inondable. Les constructions seront accompagnées d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. Toutes les structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves seront arrimées et tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz seront mis hors d'eau.

- Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les vergers ou boisements (représentés par le figuré ) et les zones humides (représentées par le figuré ) doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les éléments boisés repérés selon le figuré précédent sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou encore pour des projets agricoles. Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente. Une liste des végétaux adaptés au site est jointe à titre indicatif en annexe du règlement.

- Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle

à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent.

Dans le secteur AL :

Est autorisé le changement de destination des constructions existantes vers les destinations suivantes :
- Services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement touristique.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Emprise au sol maximale des constructions dans les zones d'implantations de l'extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes non liés à l'activité agricole :

- Dans ces secteurs délimités sur les plans de zonage, l'emprise au sol maximale des constructions autorisées sera limitée à 25 m2 (cette emprise au sol maximale peut être atteinte lors de la réalisation d'une construction unique ou de plusieurs constructions dont la somme des emprises au sol ne pourra pas dépasser 25 m2).

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe des voies doit être respectée.

- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics de faible emprise.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

- Si les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, une distance minimale de 5 m doit être respectée.

- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des bois et forêts soumis au régime forestier et classée en zone N.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics de faible emprise.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

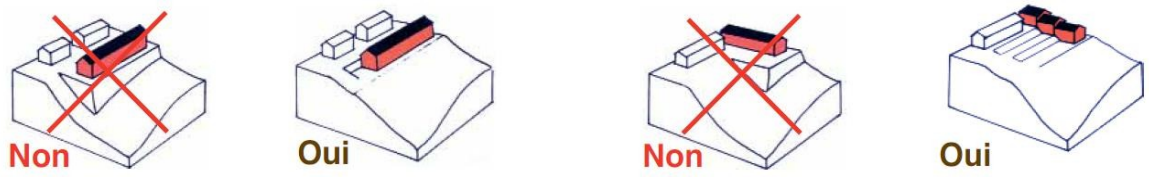
A

- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Si ces éléments architecturaux consistent en des murs, une ouverture d'une largeur maximale de 3 m est néanmoins tolérée.

- Par contre, toute modification ou déplacement des éléments architecturaux remarquables repérés au plan est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément. De plus et conformément au code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments architecturaux remarquables identifiés par le PLUi sont soumis à déclaration préalable.

- Les constructions bénéficieront d'une insertion paysagère.

- Il est recommandé, si cela est techniquement possible, de réaliser la construction sur un secteur à la topographie la plus plane possible afin de limiter les terrassements. Il est préconisé de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, il est conseillé d'implanter les constructions longues parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



- Pour les constructions d'habitation liées à l'activité agricole, la pente de la toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise. Les toitures à un seul versant sont interdites pour les constructions d'habitation.

- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.

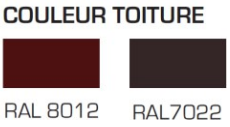
- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings….) est interdit.

- Le bardage bois est conseillé pour les constructions agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées ou de tout autre matériau.

- il est conseillé de s'inspirer des coloris suivants :





- Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites. Il est préconisé de s'inspirer du nuancier joint en annexe du présent règlement.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

. 25 m pour les silos ; au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect,

. 14 m pour les constructions agricoles autres que les silos,

. 9 m pour les autres constructions et notamment les constructions à usage d'habitation.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

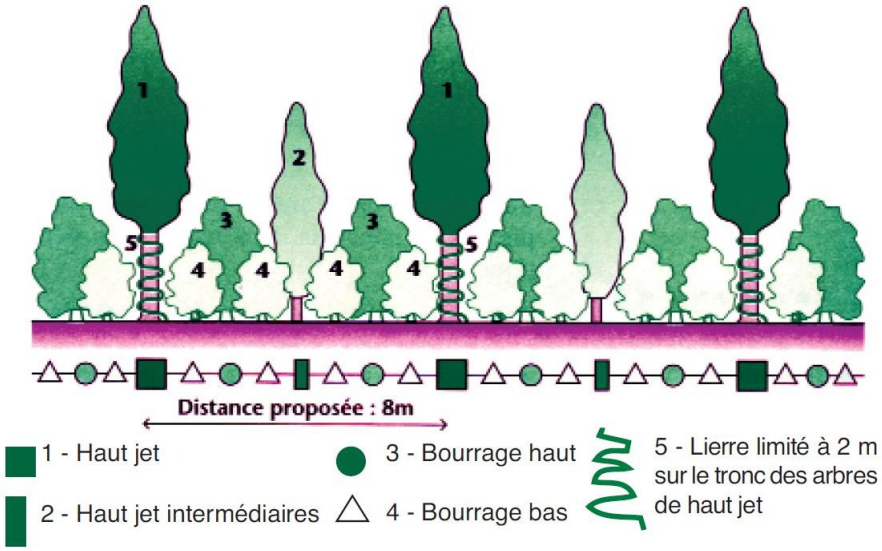
- Les constructions agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume de la construction agricole.

Règles générales pour les plantations :

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des constructions....
- Le végétal doit servir d'écrin à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).

Exemple de la structure d'une plantation d'accompagnement d'un bâtiment agricole :



ARTICLE A 6 - Stationnement.

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

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- Les voies doivent posséder des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes. En l'absence de réseaux, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la règlementation existante.

- Toute construction doit, se raccorder au réseau d'assainissement collectif sauf en cas d'impossibilité technique, réglementaire ou lorsque le, coût de raccordement est supérieur à celui de l'installation d'une filière individuelle conforme. Si ce raccordement est impossible, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.

N

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Sont classées en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

La zone N est concernée par des zones inondables (obtenues par des informations locales) représentées par le figuré  .

La zone N est concernée par des zones humides (repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) et représentées par le figuré  .

La zone N est concernée par des vergers ou boisements de forte valeur écologique (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme représentés par le figuré  .

La zone N est concernée par des cavités représentées par le figuré , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La zone N est concernée par des risques de chutes de blocs représentés par le figuré  , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La zone N est concernée par des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol repérés au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme et représentés par le figuré  .

La zone N est également concernée par les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés par les sigles  . Le descriptif de ces éléments est donné dans le rapport de présentation du PLUi.

La zone N comporte un secteur Nj considéré comme un STECAL. Dans ce secteur ne sont autorisés que les abris de jardins.

La zone N comporte un secteur Nt considéré comme un STECAL. Dans ce secteur ne sont autorisés que les constructions et installations liées aux installations de transit, regroupement et tri de déchets non dangereux de verre.

La zone N comporte un secteur NL et un secteur NLc considérés comme des STECAL. Dans ces secteurs sont autorisés les équipements sportifs et de loisir. Le secteur NLp, considéré également comme un STECAL, autorise uniquement la destination « commerce et activités de services ». Au sein de cette destination, sont autorisées uniquement les sous-destinations « restauration » et « Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ».

La zone N comporte un secteur Nv (vergers) ou Ne (bosquets, boisements, haies) ou Nm (mares). Ces secteurs constituent des zones de forte biodiversité non constructible.

La zone N comporte un secteur Na dans lequel les aérogénérateurs sont interdits afin de ne pas impacter le Milan royal, espèce très sensible à l'éolien.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées.

Dans la zone N et le secteur Na, à l'exception des secteurs Nv, Ne, Nm, Nj, NL et NLp ne sont autorisées que les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière,

- les extensions modérées et annexes des constructions à usage d'habitation existantes **sous réserve de l'article N 2 ci-après**,

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs et autres équipements recevant du public, **sous réserve de l'article N 2 ci-après,**

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

Dans les secteurs Ne et Nm :

Toutes les constructions et installations sont interdites dans les secteurs Ne et Nm hormis les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Ces constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les aérogénérateurs sont également interdits dans ces secteurs.

Dans le secteur Nv :

Toutes les constructions et installations sont interdites dans le secteur Nv, hormis :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- Les abris sont autorisés à raison d'un seul par unité foncière.

Ces constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les aérogénérateurs sont également interdits dans ces secteurs.

Dans la zone N et dans les secteurs Na, Nj, Nt et NL à l'exception des secteurs précédents :

- Toutes les constructions et installations sont interdites dans les zones soumises au risque de chutes de blocs.

- Les extensions modérées et annexes des constructions à usage d'habitation existant ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise modérée (moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi), que ces annexes sont situées à moins de 15 m de la construction principale, et que ces annexes ne servent pas de pièce de vie. Ces extensions et annexes ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le plan de zonage présente la zone d'implantation des extensions modérées et annexes des logements existants.

- Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les vergers ou éléments boisés (représentés par le figuré  et les zones humides (représentées par le figuré ) doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les éléments boisés repérés selon le figuré précédent sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente. Une liste des végétaux adaptés au site est jointe à titre indicatif en annexe du règlement.

- Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent.

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans le secteur Na, les aérogénérateurs sont interdits.
Dans le secteur inondable, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés que s'il est démontré que les constructions ne peuvent pas être réalisées en dehors de la zone inondable. Les constructions devront être transparentes d'un point de vue hydraulique. Une étude hydraulique pourra être exigée.

- les autres activités des secteurs tertiaires et uniquement les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt et bureaux ne sont autorisées que dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol à condition que les activités soient liés et nécessaires à l'exploitation d'une carrière. Dans ce secteur sont également autorisées toutes les activités liées au fonctionnement des carrières (extraction, installation de traitement, réaménagement du site, …). En cas de réaménagement du site, y sont également autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dont les centrales solaires au sol.

Dans le secteur Nj :

En plus des constructions et installations autorisées ou soumises à limitation précédentes, les abris ne sont autorisés que dans le secteur Nj à raison d'un seul abri par unité foncière.

Dans le secteur Nt :

En plus des constructions et installations autorisées ou soumises à limitation précédentes, les constructions et installations liées aux installations de transit, regroupement et tri de déchets non dangereux de verre sont autorisées dans le secteur Nt.

Dans le secteur NL :

En plus des constructions et installations autorisées ou soumises à limitation précédentes, la sous destination équipements sportifs et autres équipements recevant du public est autorisée dans le secteur NL.
Dans le secteur NL concernant les parcelles 195 et 196 à Favières sont autorisés en plus des constructions et installations précédentes, les hébergements légers de loisirs.

Dans le secteur NLc :

En plus des constructions et installations autorisées ou soumises à limitation précédentes, la sous destination équipements sportifs et autres équipements recevant du public est autorisée dans le secteur NLc sous réserve que les loisirs soient liés à l'activité équestre. Les box à chevaux de même que les bâtiments de stockage du fourrage y sont autorisés.

Dans le secteur NLp :

- Est autorisée uniquement la destination « commerce et activités de services ». Au sein de cette destination, sont autorisées uniquement les sous-destinations « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- Ces activités doivent être directement liées au fonctionnement et à l'accueil des usagers de l'activité de karting existante et ne peuvent constituer une activité indépendante de celle-ci.

ARTICLE N 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.

Sans objet.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Emprise au sol maximale des constructions dans les zones d'implantations de l'extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes :
- Dans ces secteurs délimités sur les plans de zonage, l'emprise au sol maximale des constructions autorisées sera limitée à 25 m2 (cette emprise au sol maximale peut être atteinte lors de la réalisation d'une construction unique ou de plusieurs constructions dont la somme des emprises au sol ne pourra pas dépasser 25 m2).

Emprise au sol des abris de jardins dans le secteur Nj :
- L'emprise au sol maximal des abris dans le secteur Nj est limitée à 20 m2 par unité foncière extension comprise.

Emprise au sol des abris de jardins dans le secteur Nv :
- L'emprise au sol maximal des abris dans le secteur Nv est limitée à 10 m2 par unité foncière extension comprise.

Emprise au sol des abris des constructions dans le secteur Nt et NL :
- L'emprise au sol maximal des constructions autorisées est limitée à 150 m2. Cette emprise au sol est ramenée à 50 m2 pour les abris de chasse.

Emprise au sol des abris des constructions dans le secteur NLc :
- L'emprise au sol maximal des constructions autorisées est limitée à 150 m2.

Emprise au sol dans le secteur NLp :
- L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles autorisées dans le secteur NLp est limitée à 200 m².

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :
- Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée.
- dans les secteurs Nj et NL, la distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 3 m.
- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :
- Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Si ces éléments architecturaux consistent en des murs, une ouverture d'une largeur maximale de 30 m est néanmoins tolérée.

- Par contre, toute modification ou déplacement des éléments architecturaux remarquables repérés au plan est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément. De plus et conformément au code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments architecturaux remarquables identifiés par le PLUi sont soumis à déclaration préalable.

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt

des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est préconisé de s'inspirer du nuancier **joint en annexe du présent règlement**.

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone N est limitée à 10 m. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

- La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 3 m dans le secteur Nj. La toiture des abris sera à deux pans de préférence recouverte de tuiles.

- De plus au sein de la zone Nv :

  - La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage,
  - La toiture des abris sera à deux pans. Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun,
  - La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite,
  - L'ossature, le bardage et la charpente des abris de jardin devront être réalisés en bois,
  - Les fenêtres et les portes devront être en bois ou présenter une couleur bois assimilée.

- De plus au sein de la zone NLp :

  - La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Sans objet

ARTICLE N 7 - Stationnement.

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

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des constructions.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

TITRE VI :

ANNEXES.

LE RAVALEMENT EN MEURTHE-ET-MOSELLE

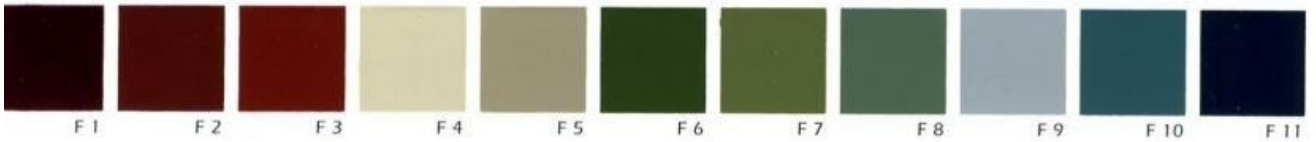
▪ **Les enduits et les peintures de ravalement**



▪ **Les menuiseries en bois** (lasures et peintures microporeuses)



▪ **Les ferronneries et les autres ouvrages métalliques**



Nuancier-guide Edition 2002

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CAUE MEURTHE ET MOSELLE

LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES A PLANTER

Essences locales

NOM COMMUN	NOM LATIN	PAYSAGE: Plateau	Massif Vosgien	Plaine	Fond de vallées	ÉCOLOGIE: Humidité du sol	Éclairement	Acidité du sol	PARTICULARITÉS: Persistant, Marcescent	Bois	Cépée	Mellifère, pollinisateur	Faune	Ripisylve	Rapidité croissance	Haut (m)	Floraison	Couleur fleurs	REMARQUES
Alisier blanc	Sorbus aria					SF	L	ANC		BO					F	5/25	5-6	Blanche	Rustique, résistant à la pollution. Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il est planté isolé ou en alignement. Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive.
Alisier torminal	Sorbus torminalis					SF	M-L	ANC		BO					M	5/32	5-6	Blanche	Isolé, en alignement ou en haie brise-vent. De préférence en sol calcaire et en situation chaude. Coloration automnale de jaune à rouge.
Aulne glutineux	Alnus glutinosa					H	M-L	AN		BI					R	15/20	2-3	Jaune	Recépé, cet arbre de berge devient touffu et forme de belles haies. Ses racines fixent l'azote et maintiennent les sols détrempés. De préférence en terrain humide et assez riche. En bas ou à mi-berge.
Bouleau pubescent	Betula pubescens					FH	M-L	AN		BI					R	15/20	4-5	Verte	Très rustique, adapté sur sols pauvres. Exigeant en humidité, ne supporte pas les sols secs. Bois intéressant pour le placage et déroulage.
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa					FH	M-L	AN		BI					R	20/25	2-5	Verte	Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera des merveilles dans un taillis (il rejette abondamment), isolé ou dans un alignement. En sol pauvre, bien drainé.
Bourdaine	Frangula alnus					SFH	M-L	ANC							M	1/5	5-9	Verte	S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, lourds, assez frais, voire humides. Mi-berge.
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum					F	M-L	C							M	2/3	4-5	Blanche	Chèvrefeuille des haies, cet arbuste est très décoratif. Les fruits sont toxiques. Très utilisé dans les haies et massifs.
Cerisier à grappes	Prunus padus					FH	M-L	NC		BO					R	15	4-5	Blanche	Accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux. Belle floraison, très fructifère et attirant pour les oiseaux.
Châtaignier	Castanea sativa					F	M-L	A		BO					R	20/30	6-7	Verte	En bosquet, en verger ou dans les haies. Son bois est réputé pour sa longévité et son imputrescibilité.
Charme	Carpinus betulus					FH	I	AN		BI					F	20/25	4-5	Verte	Supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmille). En sol ni trop acide, ni trop humide.
Chêne pédonculé	Quercus robur					F	I	AN		BO					R	25/35	4-5	Jaune-vert	Résistant aux vents. Ce chêne peut être planté en haie ou en alignement. Mais c'est isolé qu'il développe son port majestueux. En terrain assez lourd, riche et frais. Jusque 800 m d'altitude dans les Vosges.
Cornouiller mâle	Cornus mas					F	M-L	NC							F	2/5	3-4	Jaune	Isolé, en taillis ou en haie, cet arbuste se couvre d'une spectaculaire floraison hivernale. Préfère les côtes calcarifères de l'étage collinéen.
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea					SF	L	C							R	1/4	4-5-6	Blanche	Ses rameaux font merveilles dans les haies et massifs. En sols calcaires de préférence. Mi ou sommet de berge. Ne dépasse pas 850 m d'altitude.
Églantier	Rosa canina					SF	L	ANC							R	1/5	5-6	Rose	Plante très vigoureuse à contrôler mais très florifère. Arbuste qui reste longtemps très décoratif. Épineuse (utilisée pour les haies défensives), croissance forte.
Épine vinette	Berberis vulgaris					SF	L	C							M	4	5-6	Jaune	En talus, haies, bosquets.
Érable champêtre	Acer campestre					F	L	ANC		BO					M	12/20	4-6	Verte	Installé en taillis ou en haie, (libre ou taillée), l'érable séduit par la teinte dorée de son feuillage automnal. En tout sol, non acide et surtout en exposition ensoleillée. Sommet de berge.
Érable plane	Acer platanoides					F	M-O	ANC		BO					M	20/30	4-5	Verte	Superbe port prenant de belles couleurs en automne. Planté en isolé ou en alignement ; en terrain frais.
Érable sycomore	Acer pseudoplatanus					F	M-L	ANC		BO					R	20/30	4-6	Verte	Pour les alignements ou isolés dans un jardin. Préfère les sols frais à humides. Près des rivières, en sommet de berge.
Frêne commun	Fraxinus excelsior					FH	I	NAC		BO					R	5/40	4-5	Verte	Croissance forte, résistant aux vents. Isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent. Éviter les sols secs. En ripisylve, plutot en mi-berge.
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus					F	M-L	NC							R	6	4-5-6	Blanche	Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Le fusain est parfait en haie ou bosquet. À tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi-berge.
Genêt à balais	Cytisus scoparius					SF	L	A							R	0,4/2	5-7	Jaune	Sol acide et on retrouve de nombreuses variétés dans les jardins.
Genévrier	Juniperus communis					SF	L	C							F	2/8	4-5	Verte	Parfait sur les talus rocailleux ou dans la haie. En terrain bien drainé.
Groseiller à maquereaux	Ribes uva-crispa					FH	M-L	NC							M	0,6/1,2	4-5	Rouge et verdâtre	En cloture (épineux) dans les petits jardins gourmands ou dans les haies pour nourrir les oiseaux. Terrain argileux peu acide.
Groseiller rouge	Ribes rubrum					FH	M-L	N							F	0,6/1,5	4-5	Verte jaunâtre	En cloture dans les petits jardins gourmands ou dans les haies pour nourrir les oiseaux.
Hêtre	Fagus sylvatica					F	M-L	ANC		BO					F	40	4-5	Verte	En haie brise-vent, isolé dans le jardin, le feuillage marcescent du hêtre bruisse au vent tout au long de l'année quand il est taillé bas. Crée beaucoup d'ombre.
Houx	Ilex aquifolium					SF	M-O	AN							F	2/10	5-6	Blanche	Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Croissance faible. En sol non calcaire et en général à moins de 1000 m d'altitude.
Lierre	Hedera helix					SF	M-L	ANC							M	3/30	9-11	Verte	Allié intéressant pour la faune sauvage car il offre une nourriture en début d'hiver à une faune variée. Couvre assez rapidement murs, clotures ou arbres voisins.
Merisier	Prunus avium					F	M-L	ANC		BO					R	3/20	4-5	Blanche	Ce fruitier sauvage offre une floraison odorante et blanche, de délicieuses merises et un magnifique feuillage à l'automne. À installer dans une haie, en bosquet ou en isolé. De préférence en sol fertile, profond et humide. Près des rivières, en sommet de berge.
Néflier	Mespilus germanica					F	L	AN								2/6	5-6	Blanche	Méconnu, le néflier s'installe dans la haie ou dans le bosquet. Mais c'est isolé qu'il séduit par sa forme, sa floraison, et ses épines. En sol léger, peu humide.
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus					SF	L	C		BO					M	3/6	5-6	Verdâtre	Buissonnant, cet arbuste est parfait pour combler la base des haies dégarnies. Ses épines lui assurent un rôle défensif. En terrain calcaire, bien exposé.
Noisetier	Corylus avellana					F	I	NC							R	7	2-4	Rouge et jaunâtre	Croissance forte, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. Tout type de sol mais de préférence en terrain frais et pas trop acide. Mi ou sommet de berge.
Noyer commun	Juglans regia					F	L	NC		BO					M	20/25	4-5	Verte	Espèce craignant les gelées fortes ou tardives. Excellent bois d'œuvre recherché. Opter pour des variétées adaptés au climat semi-continental. Sur sols riches et profonds.
Orme champêtre	Ulmus minor					F	M-L	NC		BO					R	25/30	3-4	Rouge	Arbre champêtre par excellence car très présent dans les bocages. A souffert de la graphiose.Son bois est très recherché. Sur sols profonds et fertiles.
Orme de montagne	Ulmus glabra					F	M-L	NC		BO					R	25/30		Rouge	Orme supportant des températures très froides. Egalement sensible à la graphiose. Bois recherché.
Poirier sauvage	Pyrus pyraster					F	L			BO					M	10/20	4-5	Blanche	Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux... Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud. En terrain bien drainé. Sommet de berge.
Pommier sauvage	Malus communis					F	I			BO					M	10	4-5	Blanc-rose	Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin. Mi ou sommet de berge, lisière forestière, clairière à gibier.
Prunier domestique	Prunus domestica					F	L	NC							M	10	3-4	Blanche	De taille plus haute que le prunellier. Prunes comestibles. Très rustique et commun.
Prunellier / Épine noire	Prunus spinosa					SF	M-L	NC							M	4	3-4	Blanche	Espèce devenant rapidement encombrante mais excellente pour les haies défensives.
Rosier pimprenelle	Rosa pimpinellifolia					S	L								R	0,5	5-6	Blanche	Ce petit rosier se trouve à l'état naturel dans les rocailles, dans des sols secs, ensoleillés, à tendance calcaire. S'incorpore facilement au sein d'une haie défensive ou libre.
Sapin des Vosges	Abies alba					F	M-L	ANC		BO					R	45/50	4-5	Verte	Avec sa silhouette parfaitement conique, ce sapin peut être planté isolé ou en bosquet. Il demande des sols riches et un climat frais et humide.
Saule des vanniers	Salix viminalis					H	L			BI					R	2/10	4-6	Jaune	Avec ses racines fixant le sol, cet arbre compose haies et brise-vent. En bas ou mi berge.
Saule marsault	Salix caprea					SFH	M-L			BI					R	2/10	3-4	Jaune	Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. En bas ou mi berge.
Saule pourpre	Salix purpurea					H	M-L			BI					R	1/4	4-8	Rouge-jaune	En bord de cours d'eau, plante cultivée comme osier. En bas ou mi berge.
Saule blanc	Salix alba					H	M-L			BI					R	6/25	4-5	Jaune	En têtard ou recépé, il fixe les berges. En bas ou mi berge. Plantation facile par bouturage.
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia					SFH	L	ANC							R	9	5-6	Blanche	Rustique, ce sorbier est très décoratif par ses grappes de baies rouges qui persistent jusqu'au coeur de l'hiver et qui sont le régal des grives en automne. À planter en isolé ou en alignement. En tout sol.
Sorbier domestique/ Cormier	Sorbus domestica					SF	L	NC		BO					M	5/30	5-6	Blanche	De préférence sur sols calcaires mais supporte les sols sableux et acides. Ses fruits ou cormes sont comestibles. Son bois est très recherché.
Sureau à grappes	Sambucus racemosa					F	M-L	AN							R	6	6-7	Blanche	Idéal pour arbuste isolé dans les parcs et jardins ou dans les haies. Présent dans les Vosges jusqu'aux sommets. Fruit acide, riche en pectine, s'utilise après cuisson pour des gelées et confitures.
Sureau noir	Sambucus nigra					FH	M-L	C							R	3/10	5-6	Blanche	Présent partout, mais ne dépasse pas 1 000 m d'altitude dans les Vosges, certains pieds sont toxiques. Cet arbuste propose mille délices aux connaisseurs. Il s'installe dans la haie et dans les bosquets. Taillé, il orne les massifs. De préférence en sol profond et peu acide. Sommet de berge.
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata					FH	M	NC		BO					R	25/30	6-7	Jaune verdâtre	Présent partout, préfère les sols profonds, secs à frais mais non humides. Ses rameaux sont fourragers et les fleurs appréciées pour les tisanes ou salades. Nombreuses vertues médicinales.
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos					FH	M	NC		BO					R	25/30	6-7	Blanche ou jaune pâle	En alignement, isolé, dans la haie (lorsqu'il est recépé). Floraison parfumée et ombrage doux. Supporte de nombreux sols (même calcaires et lourds). En sommet de berge.
Tremble	Populus tremula					FH	M-L	ANC		BO					R	10/30	3-4	Verdâtre	Plante isolé, le tremble fait merveille : ses feuilles frémissent au moindre souffle et s'enflamment de couleurs vives en automne. Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges asphyxiantes.
Troène	Ligustrum vulgare					F	L	ANC							R	1/3	6-7	Blanche	Avec son feuillage semi-persistant, sa floraison blanche parfumée laissant la place à de petites baies noires, le troène compose de superbes haies. Tout type de sol. Bas ou mi-berge.
Viorne mancienne	Viburnum lantana					S	L	C							R	1/4	5-6	Blanche	En haie et dans les massifs, cette viorne fera merveille avec ses fleurs odorantes, ses baies rouges puis noires et son feuillage devenant d'un rouge intense en automne. En sol calcaire et sec.
Viorne obier	Viburnum opulus					FH	M	AN							R	1/4	5-6	Blanche	Une touche de rouge dans le jardin ! Telle est la couleur des baies de cette viorne, et de son feuillage automnal. Pour orner haies et massifs. Parfait pour les sols légèrement acides et humides.

Humidité du sol
S - Sec / **F** - Frais / **H** - Humide

Eclairement
L - Lumière / **M** - Mi-ombre / **O** - Ombre / **I** - Indifférent

Acidité du sol
A - Acide / **N** - neutre / **C** - calcaire

Feuillage
Marcescent / Persistant

Rapidité de croissance
F - Faible / **M** - Moyenne / **R** - Rapide

Bois
BO - Bois d'oeuvre / **BO** - Bois d'œuvre qualité supérieure / **BI** - Bois d'industrie

Cépée
Possibilité de mener l'arbre en cépée et/ou en têtard
Possibilité de mener l'arbre en cépée
Pas de rejet après recépage

Mellifère et faune
Très intéressant
Intéressant
Neutre

Ripisylve
Bien adapté
Pas ou peu adapté