

# Commune de Mognéville

## Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



## Règlement modifié

« Vu pour être annexé à la délibération du  
approuvant les dispositions de la modification simplifiée  
du Plan Local d'Urbanisme. »

10 AVR. 2015

Fait à Mognéville,  
Le Maire,

APPROUVÉE LE :

10 AVR. 2015

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28



[www.auddice.com](http://www.auddice.com)

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                                                                          | <b>1</b>  |
| <b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                                                                    | <b>3</b>  |
| I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....                                                                                       | 3         |
| II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A<br>L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL ..... | 3         |
| III. DISPOSITIONS DIVERSES.....                                                                                                | 4         |
| IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....                                                                                      | 4         |
| V. ADAPTATIONS MINEURES .....                                                                                                  | 6         |
| <b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>                                                          | <b>7</b>  |
| <b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....</b>                                                      | <b>17</b> |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>                                                         | <b>25</b> |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) .....</b>                                         | <b>30</b> |



## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

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

#### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Mognéville.

#### II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L.111-3, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

**Article L. 111-3 :** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

**Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R. 111-15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-21 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2, article R. 421-12).

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

### IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

#### 1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

Les zones urbaines sont divisées en deux zones distinctes :

- La zone UA correspondant à la zone urbaine,
- La zone UX à vocation économique.

La zone UA comporte un secteur UAh, secteur de bâti isolé qui n'est plus amené à développer son urbanisation.

#### 2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte deux types de zones à urbaniser :

- Une zone 1 AU, zone à urbaniser correspondant à l'extension de la zone UA sur le court à moyen terme, et destinées à recevoir principalement de l'habitat,
- Une zone 2 AU qui est une zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le long terme dans le cadre d'une modification ou révision du PLU (réserve foncière).

### 3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### 4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ne** correspondant à l'ancienne ballastière communale destinée à être reconvertie en étang de pêche aménagé,
- Le **secteur NI** correspondant au site de l'ancien lavoir communal réaménagé récemment en salle communale,
- Le **secteur Ns** correspondant à un espace destiné à être aménagé par la commune où les aménagements paysagers, installations et constructions à usage de sports et loisirs de plein air et/ou liés à la pratique des espaces naturels sont autorisés.

**Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),**

## **V. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*Information :* La zone UA est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de la vallée de la Saulx, à ce titre et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou assorties de mesures supplémentaires afin de protéger les biens et les personnes.

#### ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les stationnements collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les dancings et discothèques,
- Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

#### ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans l'ensemble de la zone UA, sauf le secteur UA<sub>h</sub>, sont admis :**

- Les constructions et installations d'artisanat, de commerces, d'entrepôt et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Les réhabilitations ou extensions des bâtiments d'activité agricole déjà existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas dépasser 15% de la surface plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à destination d'habitation ou d'activité sous réserve que le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activités soit situé à 20 cm au-dessus de la cote de la crue de référence modélisée ou à défaut à 50 cm au-dessus du terrain naturel.
- Les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier, sous réserve que les niveaux de plancher habitables soient calés à 20 cm au-dessus de la cote de la crue de référence modélisée ou à défaut au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

- Les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à destination de commerce, de bureaux ou d'artisanat, à condition qu'il soit créé un espace refuge.

#### **Dans le secteur UAh :**

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20% de la surface plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'il s'agisse du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve que les niveaux de plancher habitables soient calés à 20 cm au-dessus de la cote de la crue de référence modélisée ou à défaut au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

#### **Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir une emprise de chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau :**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux sur sa parcelle. En cas d'impossibilité due à la nature du sol, il devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales sur son terrain et ce à sa charge.

#### **Electricité et téléphone :**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions implantées le long des rues identifiées sur le plan doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, hormis au niveau des parcelles situées à l'angle de deux rues où elles n'ont obligation de ne respecter l'alignement que sur une seule rue.

Pour le reste du village, l'implantation des constructions est libre.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en recul ou à l'alignement des voies.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

### **Dans le secteur UA h :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage (ou à l'acrotère d'un toit terrasse).

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

### **Généralités**

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

### **Façades**

- Les couleurs des façades doivent se référer au nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

## **Toitures**

- Les constructions principales doivent présenter au moins deux pans.
- Les matériaux de couverture , sauf ceux utilisés pour les vérandas et les dispositifs solaires (photovoltaïque et panneaux solaires), seront d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente, et disposés en bandes horizontales continues ramenées au bord de l'égout de toit.

## **Clôtures sur rue**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- Elles sont constituées :
  - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, offrant un minimum de deux ouvertures permettant l'accès des piétons et des véhicules,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

## **Clôtures en limite latérale**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- Elles sont constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions,

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, sauf impossibilité due à la configuration de la parcelle ou à la rénovation de maisons anciennes ne disposant pas de places de stationnement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

*Information : La zone UX est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de la vallée de la Saulx, à ce titre et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou assorties de mesures supplémentaires afin de protéger les biens et les personnes.*

### **ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions et installation à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installation à destination agricole ou forestière,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux permettant la création de bassin de rétention et les réserves incendie,
- Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises, et qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment des activités.
- Le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activités devra être situé à 20 cm au dessus de la cote de la crue de référence modélisée ou à défaut à 50 cm au dessus du terrain naturel.
- Les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à destination de commerce, de bureaux ou d'artisanat, à condition que soit créé un espace refuge.

### **ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

**Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau :**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

**Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

**Electricité et téléphone :**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

**ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprise publiques en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- au prolongement en façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en recul ou à l'alignement des voies.

## **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- au prolongement en façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

**Sont interdits :**

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- Le ton blanc intégral,
- Les effets de rayure et de fort contraste.

**Façades**

- Les couleurs des façades doivent se référer au nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales,
- Les façades unies sont interdites,
- L'utilisation de deux matériaux au minimum (métal, bois, verre par exemple) est obligatoire.

**Toiture**

- Les matériaux de couverture, sauf ceux utilisés pour les vérandas et les dispositifs solaires (photovoltaïque et panneaux solaires), seront d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.

**Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées soit :

- soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie dont la teinte uniforme sera sombre (vert bouteille, brun, noir...), doublé ou non d'une haie vive, offrant un minimum de deux ouvertures permettant l'accès des piétons et des véhicules,
- d'un dispositif à claire voie dont la teinte uniforme sera sombre (vert bouteille, brun, noir...), doublé ou non d'une haie vive.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

**ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

*Information : La zone 1AU est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de la vallée de la Saulx, à ce titre et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou assorties de mesures supplémentaires afin de protéger les biens et les personnes.*

#### **ZONE 1 AU - ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les stationnements collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les dancings et discothèques,
- Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

#### **ZONE 1 AU - ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- soit, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
  - soit, au coup par coup,
- et à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions à usage d'artisanat et/ou de commerce sont par ailleurs admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs).

Le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activités devra être situé à 20 cm au dessus de la cote de la crue de référence modélisée ou à défaut à 50 cm au dessus du terrain naturel.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

### **Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau :**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

### **Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux sur sa parcelle. En cas d'impossibilité due à la nature du sol, il devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales sur son terrain et ce à sa charge.

### **Electricité et téléphone :**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprise publiques en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en recul ou à l'alignement des voies.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage (ou à l'acrotère d'un toit terrasse).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

## **Généralités**

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

## **Façades**

- Les couleurs des façades doivent se référer au nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

## **Toitures**

- Les constructions principales doivent présenter au moins deux pans.
- Les matériaux de couverture, sauf ceux utilisés pour les vérandas et les dispositifs solaires (photovoltaïque et panneaux solaires), seront d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente, et disposés en bandes horizontales continues ramenées au bord de l'égout de toit.

## **Clôtures sur rue**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- Elles sont constituées :
  - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, offrant un minimum de deux ouvertures permettant l'accès des piétons et des véhicules,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

## **Clôtures en limite latérale**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- Elles sont constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ZONE 1 AU - ARTICLE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **ZONE 1 AU - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute unité foncière faisant l'objet d'une construction devra comporter au minimum 20% de sa surface en espaces verts.

#### **ZONE 1 AU - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

### **ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en recul ou à l'alignement des voies.

### **ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

### **ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

*Information :* La zone A est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de la vallée de la Saulx, à ce titre et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou assorties de mesures supplémentaires afin de protéger les biens et les personnes.

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination de bureau,
- Les constructions d'entrepôts non agricoles,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées dans le code de l'urbanisme,
- Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

#### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition qu'elles soient implantées selon les règles d'éloignement qui s'imposent à elles, sauf dans le cadre de leur remise aux normes,
- La construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et au plus à 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent,
- Les constructions à usage de commerces à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et intégrées dans l'enceinte même d'un bâtiment agricole.
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements hydrauliques,
- Le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activités devra être situé à 20 cm au dessus de la cote de la crue de référence modélisée ou à défaut à 50 cm au dessus du terrain naturel.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain et riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes au public, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

Eaux usées non domestiques : Si le réseau public d'assainissement existe, l'évacuation des eaux résultant des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux sur sa parcelle. En cas d'impossibilité due à la nature du sol, il devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales sur son terrain et ce à sa charge.

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- au prolongement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en recul ou à l'alignement des voies.
- aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage (ou à l'acrotère d'un toit terrasse).

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

### **En ce qui concerne les constructions agricoles à usage d'activité, sont interdits :**

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- Les effets de rayure et de fort contraste.
- En outre, toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

### **Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :**

#### **Généralités**

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

#### **Façades**

- Les couleurs des façades doivent se référer au nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

#### **Toitures**

- Les constructions principales doivent présenter au moins deux pans.
- Les matériaux de couverture, sauf ceux utilisés pour les vérandas et les dispositifs solaires (photovoltaïque et panneaux solaires), seront d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente, et disposés en bandes horizontales continues ramenées au bord de l'égout de toit.

### **Clôtures sur rue**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- Elles sont constituées :
  - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, offrant un minimum de deux ouvertures permettant l'accès des piétons et des véhicules,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

### **Clôtures en limite latérale**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- Elles sont constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules, matériel tracté compris, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner les constructions.

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

*Information :* La zone N est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de la vallée de la Saulx, à ce titre et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou assorties de mesures supplémentaires afin de protéger les biens et les personnes.

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination de bureau,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs dans le code de l'urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux permettant la création de bassin de rétention et les réserves incendie,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

#### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :**

Les équipements publics et ouvrages techniques sont admis à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

##### **Dans le secteur Ne :**

- Les cabanes de pêche à condition que leur emprise au sol maximale ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- La modification de la forme du plan d'eau sans extension de surface et exportation de matière en dehors du site.

##### **Dans le secteur N1 :**

- Les travaux confortatifs et d'entretien des constructions existantes.

**Dans le secteur Ns :**

- Les aménagements paysagers, installations et constructions à usage de sports et loisirs de plein air et/ou liés à la pratique des espaces naturels, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat et que la Surface Hors Œuvre Brute totale des constructions n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en recul ou à l'alignement des voies.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

**ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation est libre.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL****Dans le secteur Ne :**

- L'emprise au sol maximale des cabanes de pêche est fixée à 20 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Dans l'ensemble de la zone N et du secteur N1, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Dans le secteur Ne :**

Les cabanes de pêche doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Les toits sont à deux pans de couleur rouge à brun,
- La teinte des façades doit respecter les tons de la pierre locale ou du bois.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.