

Commune de RAIVAL (55)

ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n° 5.1.1 | Règlement

Dossier Diffusion

*Document conforme à la délibération du Conseil
Communautaire portant approbation du projet
d'élaboration du PLU en date du 27 / 09 / 2018.*

La Présidente,
Martine AUBRY



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
Dispositions applicables à la zone Ua	4
Dispositions applicables à la zone Ub	12
Dispositions applicables à la zone Ue	18
Dispositions applicables à la zone Ux	22
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
Dispositions applicables à la zone AU	26
Dispositions applicables à la zone 2AUx	31
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
Dispositions applicables à la zone A	33
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	39
Dispositions applicables à la zone N	39
Annexe 1 : Nuancier de couleurs du département de la Meuse	43

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Raival.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.

- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, trois servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- Des **espaces boisés classés** (articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme) ;
- Des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme ;
- Des **éléments de paysage** identifiés à préserver au titre de l'article L.123-1-5. – III 2° du Code de l'urbanisme.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

1. LES ZONES URBAINES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DES DIFFERENTS CHAPITRES DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2. LES ZONES A URBANISER AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme de terrains insuffisamment ou pas équipés.

3. LES ZONES AGRICOLES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre A**. Ces zones sont équipées ou non et sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. LES ZONES NATURELLES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE V :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. Ces zones sont équipées ou non et sont 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 de carrières, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, si besoin, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-1-9 du CU, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

ARTICLE 5 – CONSULTATION DU SDIS

Les projets de constructions de bâtiments agricoles, industriels, d'habitations et d'établissements recevant du public feront l'objet d'une étude du permis de construire ou du permis d'aménager par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Ua

Cette zone urbaine correspond à l'urbanisation traditionnelle ancienne des bourgs de Raival.

Information : La zone Ua est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones inondables de l'Aire et de ses Affluents, 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.

La zone Ua comprend un secteur :

- *Le secteur Uai correspondant aux secteurs soumis au risque inondation ;*

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Article Ua 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage agricole, forestière ou d'activité industrielle.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets.
- Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- La destruction d'éléments remarquables du paysage est interdite (éléments végétaux, lavoir...), sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les éléments architecturaux (millésimes, encadrement des ouvertures...) des façades identifiées comme « façade remarquable » devront être préservés.

Sont interdits dans le secteur Uai :

- *Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel ;*
- *Les piscines enterrées.*
- *Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux ;*
- *Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments.*

Article Ua 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions et les dépendances à usage d'activités commerciales ou artisanales, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'il s'agisse de bâtiments à usage familial.

- l'extension et l'aménagement des bâtiments existants sous réserve que la destination et/ou l'usage soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, notamment pour celles à usage agricole à condition qu'il s'agisse d'extension ou d'aménagements imposés par l'évolution des réglementations (sanitaire, environnementale...)

Dans le secteur Uai :

Pour les nouvelles constructions, 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.

Section II. Conditions d'occupation du sol

Article Ua 3. Accès et voirie

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- La création de nouveaux accès ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des projets d'aménagements qui pourraient être réalisés.
- Pour les accès des constructions situées le long de la RD Voie Sacrée, le gestionnaire de la voie devra être consulté.

2. Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées à l'approche et au retournement du matériel de défense contre l'incendie ainsi qu'aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tout type de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.
- Des conditions de réalisation des voies différentes pourront être acceptées ou imposées pour des opérations groupées ou des lotissements.

Article Ua 4. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de capacité suffisante.

2. Assainissement :

- Eaux usées :

***Rappel :** Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.*

Tout dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux normes en vigueur à l'époque de la construction et/ou du changement de destination.

La création ou modification d'installations individuelles d'assainissement sont soumises à l'accord préalable de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

➤ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées de manière privilégiée directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue, ...) et pourront être utilisés à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf créations de plans d'eau).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif lorsqu'il existe. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux de distribution (électricité, gaz, télécommunications, télédiffusion, ...) qui seront raccordés aux constructions, sont exigés en souterrain ou masqués en façade, en respectant les conditions fixées par les services gestionnaires concernés.

Article Ua 5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ua 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'implantation des constructions et des extensions avec un autre retrait peut être autorisée afin d'assurer une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

Article Ua 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales afin de renforcer la mitoyenneté, élément identitaire des formes urbaines des villages meusiens.
- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites séparatives latérales, doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Les constructions annexes doivent s'implanter sur au moins une limite séparative avec pour condition une hauteur sur la limite séparative n'excédant pas 3m.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

Article Ua 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être au moins égale à 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'annexes et de garages de moins de 20 m² et de moins de 3,5 mètres de haut.

Article Ua 9. Emprise au sol

Les annexes aux habitations ne doivent pas excéder une emprise au sol de 30 m².

L'emprise au sol des extensions ou dépendance ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées aux opérations de voirie publique.

Une emprise supérieure peut être admise : pour les constructions destinées à l'artisanat ou au commerce. Dans ce cas, l'emprise au sol pourra atteindre 50 %.

Article Ua 10. Hauteur des constructions

Définition : « la hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus ».

Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions. Ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes sur rue), sans pouvoir excéder le nombre de niveaux suivants : R+2 ou R+1+C (soit environ 9 mètres maximum).

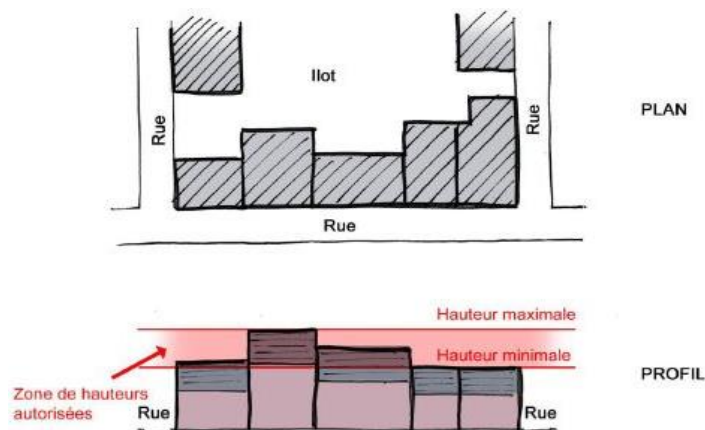


Figure 1 : Hauteur des constructions (source : CAUE 55)

Annexes :

Les annexes, abris de jardins, dépendances, garages... ne devront pas excéder une hauteur maximale de plus de 4 mètres, toutes superstructures comprises.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, transformateurs, réservoirs.

Article Ua 11. Aspect extérieur

1. Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du village. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le village.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

2. Traitement des façades donnant sur rue :

Les murs édifiés en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduits. Les murs moellons de doivent pas être décrépis.

Les enduits devront respecter les préconisations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse (Annexe 1 du Règlement : Nuancier des couleurs du département de la Meuse).

Les éléments de façades tels qu'encadrements, bandeaux, chaînage, etc... en pierre de taille ne pourront être peints et devront rester bruts.

Sont interdits :

- Les saillies architecturales côté rue (balcons, tours, appentis,...) à l'exception des marquises traditionnelles et à la différence des saillies techniques (volée de toitures, descentes d'eaux pluviales,...) ;
- Les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias.

Les vérandas sont interdites sur les façades sur rue.

Les menuiseries et les ouvertures visibles depuis la rue doivent présenter un aspect (couleur, alignement, proportions...) cohérent avec l'habitat ancien représenté dans le contexte bâti existant (de la rue, du quartier), y compris lors de la modification des fenêtres (et volets) ainsi que les portes de grange et de garage.

Les baies visibles depuis la rue comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires aux encadrements traditionnels (en pierre de taille, briques) existants dans la rue ou le quartier.

Dans le cadre d'une importante restructuration de la façade, les portes de grange ou charretières seront conservées ou intégrées au projet. Il en est de même pour leur encadrement (en pierre de taille, en briques) ou les poutres de linteau en bois.

Les huisseries quels que soient leurs modèles seront posées en retrait du plan de façade et les caissons de volets roulants seront intégrés à l'intérieur des locaux.

Sont proscrites les imitations de matériaux telles que les faux-moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres. Toutefois, pour les encadrements des baies, à défaut de reprendre les matériaux traditionnels, les percements neufs pourront reproduire l'agencement des encadrements

anciens grâce à de « faux encadrements » (en béton, en enduit...) dont l'aspect s'apparente à celui de la pierre (grain, couleur).

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés ne pourront rester apparents.

3. Toitures

Les toitures seront conçues en fonction de la configuration parcellaire et de l'importance du bâtiment ; ces toitures doivent comporter deux pans minimum.

Leur pente doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale.

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (selon contrainte technique) ou recouverte de matériaux modernes, de préférence d'une couleur à dominante rouge.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² peuvent être recouvertes de matériaux modernes, de préférence d'une couleur à dominante rouge.

4. Clôture :

- Il est rappelé que leur édification sur les usoirs est proscrite, s'agissant d'un domaine public.
- En façade sur rue, l'effet de continuité bâtie sera recherché comme préconisé pour l'implantation des constructions à l'article Ua 7 : les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités dans le même esprit que les façades, sinon avec les mêmes matériaux, et toutes clôtures perçues avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Ailleurs la clôture pourra être constituée soit par des grillages doublés ou non de haies vives, soit par des grilles simples, soit par des palissades en bois, soit par un mur bahut n'excédant pas 0,8m surmonté d'un grillage ou d'une palissade, soit encore par un mur en pierres (de taille, sèches...). La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Partout la conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, lorsqu'ils existent, prévaut ; leur (re)construction est vivement recommandée. Les murs d'enceinte et/ou de soutènement en pierre de taille existants doivent être sauvegardés en laissant la pierre apparente et en préservant l'unité d'aspect du mur concerné.

5. Les ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux. Les principes d'ouverture suivants sont à adapter en fonction des constructions :

Construction d'origine :

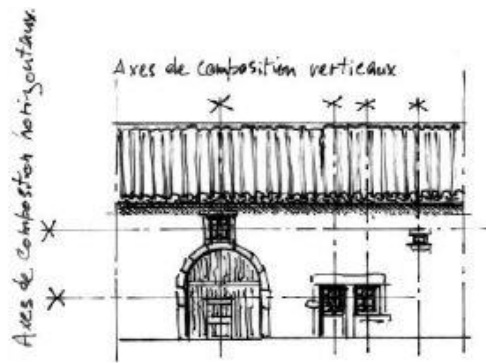


Figure 2 (source : CAUE 55)

Lignes de composition des

perçements :

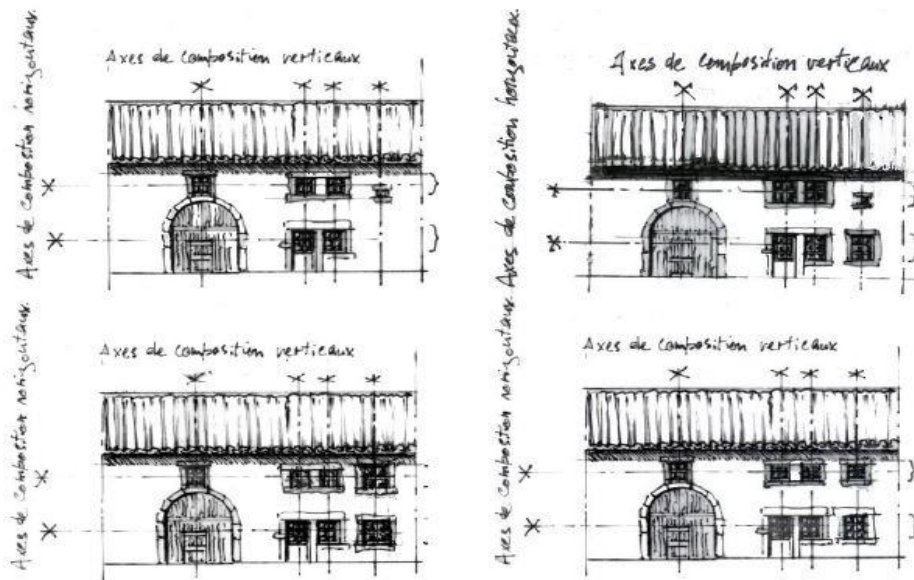


Figure 3 (source : CAUE 55)

6. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.), sauf dans le cas où ce type d'ouvertures existe sur la construction.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

7. Installations techniques

- Les coffrets renfermant les compteurs et les boîtes de branchements des divers réseaux devront être intégrés, autant que possible, aux constructions ou clôture existantes ou en projet ; à défaut ces installations seront implantées en concertation avec la Commune de façon à minimiser leur perception et à ne pas perturber l'occupation des usoirs.
- L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions. Cette implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sous-sol), celle-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.
- Les équipements extérieurs tels que capteurs (antennes, paraboles, ...) ou échangeurs-diffuseurs (aérothermes,...) ne seront pas implantés côté rue ; en cas d'impossibilité technique avérée leur implantation (localisation, coloris, ...) sera étudiée de façon à être la plus discrète possible.

Article Ua 12. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics :

- Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé. Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, il est exigé une place par logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les établissements commerciaux, les constructions à usage d'activité ainsi que pour les services, il doit être aménagé une surface affectée au stationnement suffisante pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'activité, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération, à une distance < à 100 mètres de distance, comptée depuis l'extrémité la plus proche du polygone d'implantation de la construction principale.

Article Ua 13. Espaces libres - Plantations

Les espaces non utilisés pour la circulation, le stationnement ou la construction devront être traités en espace végétalisé. Dans la mesure du possible, les haies, les bouquets d'arbres et plantations existantes seront conservés ou, le cas échéant, remplacés par des plantations équivalentes, d'essences locales. Les espaces libres pourront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

Section III - Possibilité d'occupation du sol

Article Ua 14. Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section IV - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article Ua 15. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 : Réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone Ub

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, elle couvre les extensions à dominante pavillonnaire de densité faible à moyenne.

Information : La zone Ub est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de l'Aire et de ses Affluents, 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.

La zone Ub comprend un secteur :

- *Le secteur Ubi correspondant aux secteurs soumis au risque inondation ;*

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à autorisation.

Article Ub 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole ou forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Sont interdits dans le secteur Ubi :

- *Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel ;*
- *Les piscines enterrées.*
- *Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux ;*
- *Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments.*

Article Ub 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions à usage de commerce, de service, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi que leurs dépendances sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage.
- Les lotissements de construction au seul usage d'habitation.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sous réserve que la destination principale soit compatible avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Ubi :

Pour les nouvelles constructions, 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.

Section II. Conditions d'occupation du sol

Article Ub 3. Accès et voirie

1. Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ainsi, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou les risques pour la circulation seront les moindres.

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie concernée.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées ou publiques doivent être adaptées :

- A l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

Article Ub 4. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de capacité suffisante.

2. Assainissement :

- Eaux usées :

***Rappel :** Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.*

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées. A défaut, elles seront conservées et infiltrées dans le sol de la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation des sols, la configuration ou

l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être raccordées aux collecteurs correspondants. Les aménagements seront tout de même conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux de distribution (électricité, gaz, télécommunications, télédiffusion, ...) qui seront raccordés aux constructions, sont exigés en souterrain ou masqués en façade, en respectant les conditions fixées par les services gestionnaires concernés.

Article Ub 5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ub 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le choix de l'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus avec l'objectif de conserver une organisation d'ensemble cohérente et une unité d'aspect notamment en façade sur rue.
- Les constructions principales devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique. Cette obligation de recul ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Une dérogation pourra être accordée en cas d'impossibilité technique.
- Le long de toutes les voies, un recul par rapport à l'alignement pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou d'aménagement de voie.
- Les dispositions énoncées dans cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourront être exigés pour aménager une visibilité suffisante.
- Pour les accès des constructions situées le long de la RD Voie Sacrée, le gestionnaire de la voie devra être consulté.

Article Ub 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article Ub 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions. Elles devront être distantes de 3 mètres minimum.

Article Ub 9. Emprise au sol

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article de s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article Ub 10. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 9 mètres sans dépasser R+1+combles.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, la hauteur de la nouvelle construction peut être portée à celle de la construction existante si elle respecte l'architecture locale (volumétrie) et ne dénature pas l'aspect de l'ensemble bâti existant.
- Les annexes, abris de jardins, dépendances, garages... ne devront pas excéder une hauteur maximale de plus de 4 mètres, toutes superstructures comprises.

Article Ub 11. Aspect extérieur

1. Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant.

Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine lorsqu'elles seront implantées contre le bâtiment principal. Les constructions non accolées au bâtiment principal seront traitées architecturalement en rapport avec ce dernier, dont elles emprunteront les matériaux et/ou les couleurs ou seront réalisées en bois.

2. Coloration des façades

Les enduits et peintures seront choisis de façon à minimiser l'impact visuel des constructions : le blanc pur et les teintes vives seront donc proscrits ; les matériaux usuellement destinés à être habillés, recouverts ou peints, devront l'être.

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse (Annexe 1 du Règlement : Nuancier des couleurs du département de la Meuse).

L'aspect des matériaux visibles en façade ne doit pas imiter des matériaux nobles autres que reconstitués (pierre reconstituée oui ; dessin imitant la pierre taillée non).

3. Toitures

- Elles comporteront au moins deux pans avec une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume, tourelle, faux pigeonier, etc...
- Pourront toutefois être autorisées :

- Les toitures à une pente dans le cas d'adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour l'édification d'annexes de faible volume (emprise inférieure à 20m² ; hauteur absolue < 4m) ;
- Les couvertures terrasses relevant de l'architecture bioclimatique et/ou s'inscrivant dans un projet architectural innovant.
- Leur couleur appartiendra à la gamme des rouges et rouges bruns.
- Leur pente sera comprise entre 30° et 40°.
- Les panneaux solaires et les toits vitrés type vérandas, serres, piscines sont autorisés.

4. Type de couverture

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (selon contrainte technique) ou recouverte de matériaux modernes, de préférence d'une couleur à dominante rouge.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 15m² peuvent être recouvertes de matériaux modernes, de préférence d'une couleur à dominante rouge.

5. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

6. Clôture :

- En façade sur rue, les clôtures devront être composées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille ou d'une palissade à concurrence d'une hauteur totale plafonnée à 1,80m ; le portail répondra avec sobriété aux éléments surmontant le mur bahut.
- Ailleurs la clôture pourra être constituée soit par des grillages doublés ou non de haies vives, soit par des grilles simples, soit par des palissades en bois, soit par un mur bahut n'excédant pas 0,8m surmonté d'un grillage ou d'une palissade, soit encore par un mur en pierres (de taille, sèches...). La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Partout la conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, lorsqu'ils existent, prévaut ; leur (re)construction est vivement recommandée. Les murs d'enceinte et/ou de soutènement en pierre de taille existants doivent être sauvegardés en laissant la pierre apparente et en préservant l'unité d'aspect du mur concerné.
- Toutefois là où leur présence fait obstacle à l'accessibilité et en l'absence d'autres possibilités d'accès, leur percement pourra être autorisé dans le cadre d'un projet minimisant le linéaire de mur ancien supprimé ainsi que l'impact architectural (intégration du portail ; traitement aux angles du mur ouvert).

7. Installations techniques :

- Les coffrets renfermant les compteurs et les boîtes de branchements des divers réseaux devront être intégrés aux clôtures lorsqu'elles existent.
- L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions. Cette implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.
- L'implantation des équipements extérieurs tels que capteurs (antennes, paraboles, ...) sera étudiée de façon à être la plus discrète possible.

Article Ub 12. Stationnement des véhicules

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

- Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé. Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, il est exigé une place par logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les établissements commerciaux, les constructions à usage d'activité ainsi que pour les services, il doit être aménagé une surface affectée au stationnement suffisante pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'activité, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

Article Ub 13. Espaces libres - Plantations

Les espaces non utilisés pour la circulation, le stationnement ou la construction devront être traités en espace végétalisé. Dans la mesure du possible, les haies, les bouquets d'arbres et plantations existantes seront conservés ou, le cas échéant, remplacés par des plantations équivalentes, d'essences locales. Les espaces libres pourront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

Section III - Possibilité d'occupation du sol

Article Ub 14. Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section IV - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article Ub 15. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 : Réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone Ue

Zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt général

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à autorisation.

Article Ue 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article Ue2.

Article Ue 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises à des conditions particulières :

- Toutes les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées à la vocation de la zone ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Section II. Conditions d'occupation du sol

Article Ue 3. Accès et voirie

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- La création de nouveaux accès ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des projets d'aménagements qui pourraient être réalisés.

2. Voirie :

- Les voiries doivent être soumises à des conditions particulières de dimensions, de formes et à des caractéristiques techniques adaptées aux usages engendrés par la nature et l'importance du trafic liés aux installations et constructions de la zone.
- Les voies doivent également satisfaire aux exigences de sécurité, et aux règles minimales de desserte de la protection civile, de la défense contre l'incendie...
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tout type de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.

Article Ue 4. Desserte par les réseaux**1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de capacité suffisante.

2. Assainissement :

➤ Eaux usées :

***Rappel :** Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.*

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.

Le rejet au réseau public des eaux résiduelles des activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement doit être subordonné à un prétraitement approprié à la charge et sous la responsabilité du pétitionnaire.

➤ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées et infiltrées dans le sol de la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation des sols, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être raccordées aux collecteurs correspondants. Les aménagements seront tout de même conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux de distribution (électricité, gaz, télécommunications, télédiffusion, ...) qui seront raccordés aux constructions, sont exigés en souterrain ou masqués en façade, en respectant les conditions fixées par les services gestionnaires concernés.

Article Ue 5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ue 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

Article Ue 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations s'implanteront en retrait ou en limite séparative.

Article Ue 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue 9. Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue 10. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 9 mètres.

Article Ue 11. Aspect extérieur

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme :
« 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 constructions devront être réalisées à l'aide de matériaux concourant à leur discrétion : les enduits et peintures seront choisis de façon à minimiser l'impact visuel des constructions ; le blanc pur, les teintes vives sont proscrites en parement.
L'utilisation du bois en matériau apparent est recommandée.
Les matériaux, tels que parpaings, usuellement destinées à être recouverts ou peints, devront l'être.
- Pour les toitures :
Les revêtements de couleur vive et les matériaux de couvertures réverbérant sont interdits.
Ceci ne s'applique pas aux éléments justifiés par des nécessités spécifiques d'éclaircissement, d'optimisation technique ou environnementale ni a fortiori de superstructure.
Les panneaux solaires et les toits vitrés type vérandas, serres, piscines sont autorisés.

Article Ue 12. Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article Ue 13. Espaces libres - Plantations

- Les espaces non utilisés pour la circulation, le stationnement ou la construction devront être traités en espace végétalisé. Dans la mesure du possible, les haies, les bouquets d'arbres et plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacés par des plantations équivalentes, d'essences locales. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Les parkings devront faire l'objet d'une composition paysagère : les surfaces réservées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige d'essences locales pour six places. Les places de stationnement peuvent être en dalle engazonnée.

Section III - Possibilité d'occupation du sol

Article Ue 14. Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section IV - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article Ue 15. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ue 16 : Réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone Ux

Zone urbaine à vocation principale d'activité industrielle, commerciale ou artisanale.

Information : La zone Ux est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de l'Aire et de ses Affluents, 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.

La zone Ux comprend un secteur :

- Le secteur Uxi correspondant aux secteurs soumis au risque inondation ;

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à autorisation.

Article Ux 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, toutes les installations et constructions qui ne sont pas liées à la fonction de la zone sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article Ux 2 du présent règlement.

Sont interdits dans le secteur Uxi :

- Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel ;
- Les piscines enterrées.
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux ;
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments.

Article Ux 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés, et à condition qu'elles soient contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition qu'elles soient liées à une activité implantée sur la zone avant la date d'opposabilité du PLU.
- Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.

Dans le secteur Uxi :

Pour les nouvelles constructions, 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.

Section II. Conditions d'occupation du sol

Article Ux 3. Accès et voirie

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

- La création de nouveaux accès ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des projets d'aménagements qui pourraient être réalisés.
- Pour les accès des constructions situées le long de la RD Voie Sacrée, le gestionnaire de la voie devra être consulté.

2. Voirie :

- Les voiries doivent être soumises à des conditions particulières de dimensions, de formes et à des caractéristiques techniques adaptées aux usages engendrés par la nature et l'importance du trafic liés aux installations et constructions de la zone.
- Les voies doivent également satisfaire aux exigences de sécurité, et aux règles minimales de desserte de la protection civile, de la défense contre l'incendie...
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tout type de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.

Article Ux 4. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de capacité suffisante.

2. Assainissement :

- Eaux usées :

***Rappel :** Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.*

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.

Le rejet au réseau public des eaux résiduelles des activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement doit être subordonné à un prétraitement approprié à la charge et sous la responsabilité du pétitionnaire.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées et infiltrées dans le sol de la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation des sols, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être raccordées aux collecteurs correspondants. Les aménagements seront tout de même conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux de distribution (électricité, gaz, télécommunications, télédiffusion, ...) qui seront raccordés aux constructions, sont exigés en souterrain ou masqués en façade, en respectant les conditions fixées par les services gestionnaires concernés.

Article Ux 5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ux 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique. Le choix de l'implantation des constructions nouvelles devra également tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus avec l'objectif de conserver une organisation d'ensemble cohérente et une unité d'aspect notamment en façade sur rue.
- Dans ces conditions, une implantation différente des constructions pourra être acceptée ou imposée pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés en retrait du dit alignement. En effet, la construction projetée devra réaliser une continuité d'implantation avec au moins une des constructions voisines. Cet alignement confortera ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie.

Article Ux 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives ;
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article Ux 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions. Elles devront être distantes de 5 mètres minimum.

Article Ux 9. Emprise au sol

Afin de permettre un développement des activités, tout en dégagant des espaces libres au sol, l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 60% de l'unité foncière.

Article Ux 10. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 15 mètres.

Article Ux 11. Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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 l'observation des perspectives monumentales..

Article Ux 12. Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics. Toutes dispositions devront être prises pour prévoir sur chaque propriété des dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.
- Il sera exigé :
 - pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher à raison d'une place par emploi ;
 - pour les constructions de surface de vente commerciale : une surface de stationnement égale à 80% de la surface de vente ;
 - pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place par tranche de 80m² de surface de plancher à raison d'une place par emploi.

Article Ux 13. Espaces libres - Plantations

- Les espaces non utilisés pour la circulation, le stationnement ou la construction devront être traités en espace végétalisé. Dans la mesure du possible, les haies, les bouquets d'arbres et plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacés par des plantations équivalentes, d'essences locales. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Les parkings devront faire l'objet d'une composition paysagère : les surfaces réservées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige d'essences locales pour six places. Les places de stationnement peuvent être en dalle engazonnée.

Section III - Possibilité d'occupation du sol

Article Ux 14. Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section IV - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article Ux 15. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ux 16 : Réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU

Zone à urbaniser à court ou moyen terme.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à autorisation.

Article AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, agricole ou forestier,
- les installations classées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillement et exhaussements de sols autres que ceux liés aux constructions ou opérations autorisées,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets.

Article AU 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées en zone AU 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 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4) et le présent règlement.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations artisanales, commerciales et de bureau, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, si les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone et si l'aspect architectural permet leur intégration dans le site urbain.

Section II. Conditions d'occupation du sol

Article AU 3. Accès et voirie

Le nombre des accès sur la voie publique 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 accès doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article AU 4. Desserte par les réseaux1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de capacité suffisante.

2. Assainissement :

➤ Eaux usées :

Rappel : Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.

➤ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées. A défaut, elles seront conservées et infiltrées dans le sol de la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation des sols, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être raccordées aux collecteurs correspondants. Les aménagements seront tout de même conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3. Autres réseaux :

Les branchements des réseaux de distribution (électricité, gaz, télécommunications, télédiffusion, ...) qui seront raccordés aux constructions, sont exigés en souterrain ou masqués en façade, en respectant les conditions fixées par les services gestionnaires concernés.

Article AU 5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Article AU 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) pourront s'implanter en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Article AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, devront être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions. Elles devront être distantes de 3 mètres minimum.

Article AU 9. Emprise au sol

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article de s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article AU 10. Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne devra pas excéder 9 mètres sans dépasser R+1+combles.
2. Cette règle constitue un maximum absolu mais le choix de la hauteur des bâtiments projetés devra être adapté à la hauteur des bâtiments voisins dans un souci d'intégration. Il pourra donc être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
3. Les annexes, abris de jardins, dépendances, garages... ne devront pas excéder une hauteur maximale de plus de 4 mètres, toutes superstructures comprises.

Article AU 11. Aspect extérieur

1. Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant.

Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine lorsqu'elles seront implantées contre le bâtiment principal. Les constructions non accolées au bâtiment principal seront traitées architecturalement en rapport avec ce dernier, dont elles emprunteront les matériaux et/ou les couleurs ou seront réalisées en bois.

2. Coloration des façades

Les enduits et peintures seront choisis de façon à minimiser l'impact visuel des constructions : le blanc pur et les teintes vives seront donc proscrits ; les matériaux usuellement destinés à être habillés, recouverts ou peints, devront l'être.

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse (Annexe 1 du Règlement : Nuancier des couleurs du département de la Meuse).

L'aspect des matériaux visibles en façade ne doit pas imiter des matériaux nobles autres que reconstitués (pierre reconstituée oui ; dessin imitant la pierre taillée non).

3. Toitures

Elles comporteront au moins deux pans avec une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume, tourelle, faux pigeonier, etc...

Pourront toutefois être autorisées :

- Les toitures à une pente dans le cas d'adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour l'édification d'annexes de faible volume (emprise inférieure à 20m² ; hauteur absolue < 4m) ;
- Les couvertures terrasses relevant de l'architecture bioclimatique et/ou s'inscrivant dans un projet architectural innovant.

Leur couleur appartiendra à la gamme des rouges et rouges bruns.

Leur pente sera comprise entre 30° et 40°.

Les panneaux solaires et les toits vitrés type vérandas, serres, piscines sont autorisés.

4. Clôture :

- En façade sur rue, les clôtures devront être composées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille ou d'une palissade à concurrence d'une hauteur totale plafonnée à 1,80m ; le portail répondra avec sobriété aux éléments surmontant le mur bahut.
- Ailleurs la clôture pourra être constituée soit par des grillages doublés ou non de haies vives, soit par des grilles simples, soit par des palissades en bois, soit par un mur bahut n'excédant pas 0,8m surmonté d'un grillage ou d'une palissade, soit encore par un mur en pierres (de taille, sèches...). La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Partout la conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, lorsqu'ils existent, prévaut ; leur (re)construction est vivement recommandée. Les murs d'enceinte et/ou de soutènement en pierre de taille existants doivent être sauvegardés en laissant la pierre apparente et en préservant l'unité d'aspect du mur concerné.
- Toutefois là où leur présence fait obstacle à l'accessibilité et en l'absence d'autres possibilités d'accès, leur percement pourra être autorisé dans le cadre d'un projet minimisant le linéaire de mur ancien supprimé ainsi que l'impact architectural (intégration du portail ; traitement aux angles du mur ouvert).

5. Installations techniques :

- Les coffrets renfermant les compteurs et les boîtes de branchements des divers réseaux devront être intégrés aux clôtures lorsqu'elles existent.
- L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions. Cette implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.
- L'implantation des équipements extérieurs tels que capteurs (antennes, paraboles, ...) sera étudiée de façon à être la plus discrète possible.

Article AU 12. Stationnement des véhicules

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

1. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé.

2. Pour les établissements commerciaux, les constructions à usage d'activité tertiaire, il devra être aménagé une surface affectée au stationnement suffisante pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'activité, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

Article AU 13. Espaces libres - Plantations

Les espaces non utilisés pour la circulation, le stationnement ou la construction devront être traités en espace végétalisé. Dans la mesure du possible, les haies, les bouquets d'arbres et les plantations existantes seront conservés ou, le cas échéant, remplacés par des plantations équivalentes, d'essences locales. Les espaces libres pourront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

Section III - Possibilité d'occupation du sol

Article AU 14. Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section IV - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article AU 15. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU 16 : Réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone 2AUx

La zone 2AUx est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités artisanales, industries, commerciales et de services.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent P.L.U.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire, d'une modification ou d'une révision du PLU

Une étude d'entrée de ville sera obligatoire pour l'ouverture de cette zone à l'urbanisme. En effet, le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme 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.

La zone 2AUx comprend un secteur :

- *Le secteur 2AUxi correspondant à une zone de protection supplémentaire (une courbe de niveau au-delà de l'atlas des ZI) concernant des sols gorgés d'eau lors d'une inondation.*

Les conditions d'aménagement de la zone 2AUx et du secteur 2AUxi seront donc fixées ultérieurement.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUx 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

Article 2AUx 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Section II. Conditions d'occupation du sol

Article 2AUx 3. Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUx 4. Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUx 5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUx 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AUx 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AUx 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUx 9. Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUx 10. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AUx 11. Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AUx 12. Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 2AUx 13. Espaces libres - Plantations

Non réglementé.

Section III - Possibilité d'occupation du sol

Article 2AUx 14. Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section IV - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article 2AUx 15. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUx 16 : Réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Zone agricole de protection à constructibilité limitée.

Information : La zone A est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de l'Aire et de ses Affluents, 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.

La zone A comprend deux secteurs :

- *Le secteur Ai correspondant aux secteurs soumis au risque inondation ;*
- *Le secteur Ax correspondant aux secteurs destinés à du stockage agricole.*

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à autorisation.

Article A 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
- Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- les champs de panneaux photovoltaïques au sol.
- Toute construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

Sont interdits dans le secteur Ai :

- *Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel ;*
- *Les piscines enterrées.*
- *Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux ;*
- *Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments.*

Article A 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les

distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU)).

- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à au plus 100 mètres d'un bâtiment agricole ou de ses annexes.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU)).
- Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à au plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole ou de ses annexes, et en demeurent l'accessoire.
- Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.
- Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la mesure où cette extension ne nuit pas à l'exploitation agricole et que la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface de plancher préexistante et à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.
- Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

Dans le secteur Ax :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés, et à condition qu'elles soient contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition qu'elles soient liées à une activité implantée sur la zone avant la date d'opposabilité du PLU.
- Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.

Dans le secteur Ai :

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.

Section II. Conditions d'occupation du sol

Article A 3. Accès et voirie

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

2. Voirie :

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...)
 - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

Article A 4. Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

2. Assainissement :

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué.

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement.

➤ Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

➤ Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Article A 5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article A 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Ax :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives ;
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article A 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Ax :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions. Elles devront être distantes de 5 mètres minimum.

Article A 9. Emprise au sol**Dans le secteur Ax :**

Afin de permettre un développement des activités, tout en dégagant des espaces libres au sol, l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 60% de l'unité foncière.

Article A 10. Hauteur des constructions

Définition : « la hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus ».

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à 9 mètres
- La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est fixée à 4 mètres
- La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 12 mètres.
- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de construction dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Ax :

La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 15 mètres.

Article A 11. Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article A 12. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisation du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le secteur Ax :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics. Toutes dispositions devront être prises pour prévoir sur chaque propriété des dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.
- Il sera exigé :
 - pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher à raison d'une place par emploi ;
 - pour les constructions de surface de vente commerciale : une surface de stationnement égale à 80% de la surface de vente ;

- pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place par tranche de 80m² de surface de plancher à raison d'une place par emploi.

Article A 13. Espaces libres - Plantations

Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés...) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

Dans le secteur Ax :

- Les espaces non utilisés pour la circulation, le stationnement ou la construction devront être traités en espace végétalisé. Dans la mesure du possible, les haies, les bouquets d'arbres et plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacés par des plantations équivalentes, d'essences locales. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Les parkings devront faire l'objet d'une composition paysagère : les surfaces réservées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige d'essences locales pour six places. Les places de stationnement peuvent être en dalle engazonnée.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol

Article A 14. Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section IV - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article A 15. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 : Réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

Zone naturelle et forestière de protection absolue.

Information : La zone N est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de l'Aire et de ses Affluents, 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.

La zone N comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- *Le secteur Ni : secteur de la zone N concerné par le risque inondation.*
- *Le secteur Nj : secteur réservé à la protection, aux constructions et aménagements afférents au jardin.*
- *Le secteur NI : secteur destiné à accueillir les activités et équipements légers de loisirs, d'accueil du public et d'aires de jeux. Et ses sous-secteurs :*

Et ses sous-secteurs :

- *Nji : sous-secteur du secteur Nj concerné par le risque inondation ;*
- *Nli : sous-secteur du secteur NI concerné par le risque inondation.*

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à autorisation.

Article N 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, non mentionnées à l'article N2, et de quelque nature que ce soit.

Article N 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement et les équipements et réseaux publics d'épuration des eaux, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère.

Dans le secteur Nj uniquement :

- Les abris de jardins et les abris pour animaux à usage familial dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

Dans le secteur NI uniquement :

- La création et l'extension de constructions à usage d'équipements sportifs et de loisir (local technique, etc.);

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Dans le secteur Nli :

Le niveau fini des planchers des bâtiments 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.

Section II. Conditions d'occupation du sol

Article N 3. Accès et voirie

Non réglementé.

Article N 4. Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article N 5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs Nj et NI uniquement :

Les constructions ou installations doivent être édifiées au minimum à un mètre de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, sans préjudice des distances fixées par catégorie de route.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de trois mètres par rapport à la limite de l'emprise des chemins ruraux et sentiers.

Article N 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Nj et NI uniquement :

Les constructions ou installations doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

Article N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9. Emprise au sol

Non réglementé sauf :

Dans le secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardins et des abris pour animaux, dans la limite d'un abri par unité foncière, ne devra pas excéder 20 m², extensions comprises.

Dans le secteur NI :

L'emprise au sol est limitée à 30%.

Article N 10. Hauteur des constructions

Définition : « la hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus ».

En cas de réfection, la hauteur d'origine de la construction existante sera maintenue.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nj :

Les diverses constructions ou installations susceptibles d'être autorisées ne doivent avoir qu'un seul niveau et leur hauteur absolue ne pourra excéder 4 mètres.

Dans le secteur NI :

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Article N 11. Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« 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 constructions traditionnelles existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Article N 12. Stationnement des véhicules

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

Article N 13. Espaces libres - Plantations

Les espaces non utilisés pour la circulation, le stationnement ou la construction devront être traités en espace végétalisé. Dans la mesure du possible, les haies, les bouquets d'arbres et les plantations existantes seront conservés ou, le cas échéant, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales, à raison d'une compensation de 1,5 pour 1.

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, et dans la mesure du possible, l'une des haies sera conservée.

Section III - Possibilité d'occupation du sol

Article N 14. Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section IV - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article N 15. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 : Réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Annexe 1 : Nuancier de couleurs du département de la Meuse