

Commune de VAUCOULEURS (55)

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

*Document conforme à celui annexé à la DCM du 28 juillet 2015 portant approbation de la modification simplifiée du PLU*

ESpace &  
TERRitoires

ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME ET HABITAT

240, rue de Cumène  
54230 NEUVES-MAISONS

Tel : 03 83 29 51 87  
Fax : 03 83 29 52 78



## SOMMAIRE

|                                                                                                                                                     |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                                                                             | p.3      |
| Article 1 Champ d'application territorial du plan                                                                                                   | p.4      |
| Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols                                          | p.4      |
| Article 3 Division du territoire en zones                                                                                                           | p.4      |
| Article 4 Adaptations mineures                                                                                                                      | p.7      |
| Article 5 - Prise en compte des constructions existantes                                                                                            | p.7      |
| Article 6 - Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones | p.7      |
| Article 7 Sites Archéologiques                                                                                                                      | p.7      |
| <br><b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                                                                   | <br>p.9  |
| Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA                                                                                                  | p.10     |
| Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB                                                                                                  | p.15     |
| Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC                                                                                                  | p.20     |
| Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD                                                                                                  | p.25     |
| Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE                                                                                                  | p.30     |
| Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UX                                                                                                  | p.34     |
| <br><b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                                                                               | <br>p.38 |
| Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU                                                                                                 | p.39     |
| Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUX                                                                                                | p.45     |
| Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUY                                                                                                | p.49     |
| Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 2AU                                                                                                 | p.55     |
| <br><b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>                                                                                  | <br>p.57 |
| Dispositions applicables à la zone A                                                                                                                | p.58     |
| <br><b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>                                                                   | <br>p.62 |
| Dispositions applicables à la zone N                                                                                                                | p.63     |

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUCOULEURS

REGLEMENT

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VAUCOULEURS, délimité sur le plan n°5.1 à l'échelle de 1/2 500<sup>e</sup> et sur les plans n°5.2 à l'échelle de 1/5 000<sup>e</sup> par tiretés entrecoupés de croix.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal.
- II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :
  - article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
  - article L.111-10 : projet de travaux publics
  - article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
  - article L.311-2 : Z.A.C.
  - article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
  - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.
- III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique " et récapitulées dans les annexes du P.L.U..

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines "zones U", à urbaniser "zones AU", agricoles "zones A" et naturelles "zones N".

#### **I - LES ZONES URBAINES**

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

##### **☒ La zone UA**

Il s'agit de la zone urbaine centrale correspondant à un bâti ancien à forte densité (vieille ville). Elle est réservée aux constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant, implantées en ordre continu.

☒ **La zone UB**

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique à la zone UA, correspondant aux premiers faubourgs de la ville. Zone de densité moins importante, les constructions, habitations, services, activités diverses et petits équipements collectifs, y sont édifiées en ordre continu et souvent à l'alignement.

La zone comprend un secteur UBi (inondable) et un secteur UBc (protection d'un captage d'eau potable - puits Marbier).

☒ **La zone UC**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat, où l'on ne rencontre que des immeubles collectifs.

☒ **La zone UD**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat, correspondant à la deuxième et la troisième vague d'extension du centre-ville ; elle recouvre les cités ouvrières et les zones pavillonnaires.

☒ **La zone UE**

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics et collectifs (collège, maison de retraite, équipements sportifs, ...).

La zone comprend un secteur UEc (protection d'un captage d'eau potable - puits Marbier).

☒ **La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités industrielles et artisanales de toute nature ainsi qu'aux commerces, services, bureaux et activités annexes qui leur sont liés.

## **II - LES ZONES A URBANISER**

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Rappel :*

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

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

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

☒ **La zone 1AU**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée destinée à être urbanisée au coup par coup (secteur 1AUa) ou sous forme d'opérations d'aménagement groupé (secteur 1AUb). Elle est principalement réservée aux constructions à usage d'habitation, mais autorise également certaines activités non nuisantes (commerces, services, bureaux, ...). La zone compte aussi un secteur 1AUd situé à l'entrée de ville Ouest, au bord de la R.D.960, qui est soumis à des prescriptions particulières.

⊗ **La zone 1AUX**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée. Elle est réservée aux activités économiques et aux constructions associées.

La zone comprend un secteur 1AUXi (inondable).

⊗ **La zone 1AUy**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à être urbanisée, et réservée à des activités commerciales et aux constructions associées.

⊗ **La zone 2AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à long terme.

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

### III - LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est:

⊗ **La zone A**

Sont classés en zone agricole A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

La zone comprend un secteur Ai (inondable) et un secteur Ac (protection d'un captage d'eau potable).

### IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est:

⊗ **La zone N**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cependant, en règle générale, les constructions y sont interdites.

La zone N comprend 6 secteurs :

- le secteur Ni (zone inondable de la vallée de la Meuse ; cf. P.P.R.i),
- le secteur Np (zone de protection du patrimoine historique),
- le secteur Nd (correspondant au site de stockage de déchets inertes),
- le secteur Nf (correspondant au vaste massif forestier, c'est-à-dire forêt communale et forêts privées),
- le secteur Nh (zone où l'extension limitée des constructions isolées existantes est autorisée),
- et le secteur Nj (zone naturelle de jardins et de vergers à protéger).

Certains de ces secteurs comportent des sous-secteurs. C'est le cas de : Nhi (secteur d'habitat isolé inondable), Nic (secteur inondable situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable), et Nfc (secteur de forêt situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable).

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

#### **ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, la reconstruction après sinistre à l'identique peut être autorisée sur tout le territoire, sauf en cas de destruction après un sinistre du aux inondations.

#### **ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

##### **ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

. L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

#### **ARTICLE 7 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

1. « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 - ☎03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2. En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
  - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal ».

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUCOULEURS

REGLEMENT

**T**ITRE II :  
**D**ISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX **Z**ONES **U**RBAINES

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
3. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA 2
  - les aires de sports ouvertes au public
5. Les installations classées soumises à autorisation.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités d'artisanat,
  - à des activités de commerce,
  - à des activités de bureaux ou de services,à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone. En matière de bruit, on pourra utilement se référer à la disposition prévue à l'article 10 de l'arrêté préfectoral n°2000-1269 du 6 juillet 2000.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. Les installations classées soumises à déclaration à condition de compatibilité avec la vocation dominante de la zone (habitat).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **3.1. Accès**

1. 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.
  - 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.
2. 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, les voies express et les autoroutes.

#### **3.2. Voirie**

1. 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.
2. 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.

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

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **a. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement communiquant avec une station d'épuration. L'évacuation des eaux usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

##### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié. L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie.

#### **4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

Pas de prescription.

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

1. Il peut être imposé, dans le cadre d'habitats jointifs, de s'implanter en alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite qui s'y substitue, ou dans le prolongement des constructions voisines préexistantes, lorsque celles-ci sont en retrait.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

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

1. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales.

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

1. Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus haut du terrain naturel au droit de son polygone d'implantation), la distance minimale est fixée à 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout des toitures.

Cette hauteur sera prise au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
3. Toitures
  - Pour le corps de bâtiment principal, le faîtage doit être sensiblement parallèle à la rue.
  - La toiture sera à deux pans principaux pour les parties visibles depuis la rue.
  - Les petites croupes sont autorisées.
  - Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions neuves seront de couleur rouge à brun ou de gris à noir.
  - Pour les constructions neuves, la pente des toitures ne devra pas excéder 40°.
  - Un autre style de toiture pourra toutefois être admis si le projet fait appel à des techniques de production d'énergie renouvelable.
  - Pour le bâti ancien, la restauration ou la restitution d'un état ancien est autorisée, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U.
  - Les panneaux et capteurs solaires en toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins. Ils devront être le moins visibles possible depuis l'espace public.
  - Les constructions annexes isolées pourront comporter des toitures aux caractéristiques différentes.
4. Façades
  - Les couleurs des murs et façades des constructions devront respecter le nuancier de la Meuse. Il s'agit des couleurs traditionnellement employées dans la région, entre ton pierre de Savonnière et pierre d'Euville : couleur pierre, chaux, sable, ocre jaune, jaune/orange.
  - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
5. Huisseries et menuiseries
  - Les portes devront présenter un aspect bois, à l'ancienne, ou teintées suivant le nuancier de la Meuse.
  - Les volets devront être à battants et d'aspect bois ou peints suivant le nuancier de la Meuse.
  - Les portes et volets anciens existants doivent être conservés et restaurés, ou restitués à l'identique, et peints suivant le nuancier de la Meuse.
  - Les volets roulants sont fortement déconseillés. Dans le cas contraire, les caissons des volets roulants devront être intégrés à la fenêtre et non visibles depuis l'espace public ; ils pourront notamment être dissimulés par un lambrequin en bois. En outre, les volets roulants devront être teintés à l'identique des menuiseries, blanc pur exclu.
  - Pour les fenêtres, les couleurs devront respecter le nuancier de la Meuse.
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
2. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
3. cf. titre I - Dispositions générales, article 2 alinéa V.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement seront de préférence plantées ou aménagées en espaces verts ; les essences locales sont à privilégier.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UB 2
  - les aires de sports ouvertes au public
  - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. et repéré au plan par l'un des symboles suivants :  ou ★★★★★
6. En secteur UBc : les terrains aménagés pour le camping et le caravanage.
7. Les installations classées soumises à déclaration

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions destinées :
  - à des activités d'artisanat,
  - à des activités de commerce,
  - à des activités de bureaux ou de services,à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone. En matière de bruit, on pourra utilement se référer à la disposition prévue à l'article 10 de l'arrêté préfectoral n°2000-1269 du 6 juillet 2000.
  - à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

3. En secteur UBi : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations de la Vallée de la Meuse.
4. En secteur UBc : les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils respectent le règlement applicable dans le périmètre de captage.
5. Les installations classées soumises à déclaration à condition de compatibilité avec la vocation dominante de la zone (habitat).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

1. 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.
  - 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.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **3.2. Voirie**

1. 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.
2. 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.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **a. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement communiquant avec une station d'épuration.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

##### **En secteur UBc :**

Le raccordement au réseau est obligatoire, après traitement des eaux usées si nécessaire. Les dispositifs d'assainissement autonome avec rejet dans le milieu naturel sont interdits.

##### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie.

**4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Il peut être imposé, dans le cadre d'habitats jointifs, de s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite qui s'y substitue, ou dans le prolongement des constructions voisines préexistantes, lorsque celles-ci sont en retrait.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus haut du terrain naturel au droit de son polygone d'implantation), la distance minimale est fixée à 3 mètres.

3. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout des toitures.  
Cette hauteur sera prise au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.  
La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Toitures
  - Pour le corps de bâtiment principal, le faîtage doit être sensiblement parallèle à la rue.
  - La toiture sera à deux pans principaux pour les parties visibles depuis la rue.
  - Les petites croupes sont autorisées.
  - Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions neuves seront de couleur rouge à brun ou de gris à noir.
  - Pour les constructions neuves, la pente des toitures ne devra pas excéder 40°.
  - Un autre style de toiture pourra toutefois être admis si le projet fait appel à des techniques de production d'énergie renouvelable.
  - Pour le bâti ancien, la restauration ou la restitution d'un état ancien à l'identique est autorisée, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U..
  - Les panneaux et capteurs solaires en toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins. Ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public.
  - Les constructions annexes isolées pourront comporter des toitures aux caractéristiques différentes.
3. Façades
  - Les couleurs des murs et façades des constructions devront respecter le nuancier de la Meuse. Il s'agit des couleurs traditionnellement employées dans la région, entre ton pierre de Savonnière et pierre d'Euville : couleur pierre, chaux, sable, ocre jaune, jaune/orange.

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

4. Huisseries et menuiseries

Il est fortement recommandé que :

- Les portes présentent un aspect bois, à l'ancienne, ou teintées suivant le nuancier de la Meuse ;
  - Les volets soient à battants d'aspect bois ou peints suivant le nuancier de la Meuse ;
  - Les portes et volets anciens existants soient conservés et restaurés, ou restitués à l'identique, et peints suivant le nuancier de la Meuse.
  - Les volets roulants sont fortement déconseillés. Dans le cas contraire, les caissons des volets roulants devront être intégrés à la fenêtre et non visibles depuis l'espace public ; ils pourront notamment être dissimulés par un lambrequin en bois.
  - Pour les fenêtres, les couleurs devront respecter le nuancier de la Meuse.
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
6. Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole (★) (type calvaire, bâtiment isolé) :
- la démolition ou la destruction est interdite ;
  - toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

#### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
2. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
3. La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 pourra être exigée.

#### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement seront de préférence plantées ou aménagées en espaces verts ; les essences locales sont à privilégier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

### **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à des activités d'artisanat,
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UC 2.

#### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités de commerce,
  - à des activités de bureaux ou de services,à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone. En matière de bruit, on pourra utilement se référer à la disposition prévue à l'article 10 de l'arrêté préfectoral n°2000-1269 du 6 juillet 2000.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. Les installations classées soumises à déclaration à condition de compatibilité avec la vocation dominante de la zone (habitat).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

1. 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.
  - 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.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **3.2. Voirie**

1. 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.
2. 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.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **a. Eaux usées**

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.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

##### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie.

#### **4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions ne doit pas être implantée à moins d'1 mètre de la limite de l'emprise d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus haut du terrain naturel au droit de son polygone d'implantation), la distance minimale est fixée à 3 mètres.
3. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout des toitures.  
Cette hauteur sera prise au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.  
La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Toitures
  - Pour le corps de bâtiment principal, le faîtage doit être sensiblement parallèle à la rue.
  - La toiture sera à deux pans principaux pour les parties visibles depuis la rue.
  - Les petites croupes sont autorisées.
  - Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions neuves seront de couleur rouge à brun ou de gris à noir.
  - Pour les constructions neuves, la pente des toitures ne devra pas excéder 40°.
  - Un autre style de toiture pourra toutefois être admis si le projet fait appel à des techniques de production d'énergie renouvelable.
  - Les toits terrasses sont tolérés.
  - Les panneaux et capteurs solaires en toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins. Ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public.
  - Les constructions annexes isolées pourront comporter des toitures aux caractéristiques différentes.
3. Façades
  - Les couleurs des murs et façades des constructions devront respecter le nuancier de la Meuse. Il s'agit des couleurs traditionnellement employées dans la région, entre ton pierre de Savonnière et pierre d'Euville : couleur pierre, chaux, sable, ocre jaune, jaune/orange.
  - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
4. Huisseries et menuiseries
  - Les couleurs des menuiseries (portes, fenêtres, volets) seront choisies dans le nuancier de la Meuse.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
2. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
3. La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 pourra être exigée.

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement seront de préférence plantées ou aménagées en espaces verts ; les essences locales sont à privilégier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées soumises à autorisation
3. Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UD 2.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés au coup par coup ou par un aménagement d'ensemble sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini l'orientation d'aménagement et de programmation lorsqu'elle a été définie (zone UD, rue Boyer de Rebeval).
2. Les constructions destinées :
  - à des activités d'artisanat,
  - à des activités de commerce,
  - à des activités de bureaux ou de services,à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone. En matière de bruit, on pourra utilement se référer à la disposition prévue à l'article 10 de l'arrêté préfectoral n°2000-1269 du 6 juillet 2000.
  - à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. Les lotissements à usage exclusif d'activité, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation dominante de la zone.
4. Le stationnement de caravanes isolées, à condition que ce soit sur une propriété bâtie et habitée et que la caravane appartienne à l'occupant de l'habitation.

5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
6. Les installations classées soumises à déclaration à condition de compatibilité avec la vocation dominante de la zone (habitat).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

1. 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.
  - 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.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **3.2. Voirie**

1. 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.
2. 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.

### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **a. Eaux usées**

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.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

##### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie,

#### **4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

#### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions ne doit pas être implantée à moins d'1 mètre de la limite de l'emprise d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

#### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le

point le plus haut du terrain naturel au droit de son polygone d'implantation), la distance minimale est fixée à 3 mètres.

3. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures.  
Cette hauteur sera prise au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Toitures
  - Pour le corps de bâtiment principal, le faîtage doit être sensiblement parallèle à la rue.
  - La toiture sera à deux pans principaux pour les parties visibles depuis la rue.
  - Les petites croupes sont autorisées.
  - Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions neuves seront de couleur rouge à brun ou de gris à noir.
  - Pour les constructions neuves, la pente des toitures ne devra pas excéder 40°.  
Un autre style de toiture pourra toutefois être admis si le projet fait appel à des techniques de production d'énergie renouvelable.
  - Les toits terrasses sont tolérés.
  - Pour le bâti ancien (cités ouvrières), la restauration ou la restitution d'un état ancien est autorisé, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U.
  - Les panneaux et capteurs solaires en toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins. Ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public.
  - Les constructions annexes isolées pourront comporter des toitures aux caractéristiques différentes.
3. Façades
  - Il est fortement conseillé que les façades des constructions respectent le nuancier de la Meuse.
  - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

4. Huisseries et menuiseries

- Les couleurs des menuiseries (portes, fenêtres, volets) seront d'aspect bois ou peintes suivant le nuancier de la Meuse.

5. Clôtures

En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :

- soit un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,50 mètre,
- soit une haie végétale qui pourra être doublée par un mur bahut d'une hauteur de 0,50 mètre.
- Le mur bahut sera en matériaux en dur, enduit ton pierre suivant le nuancier de la Meuse, en harmonie avec la construction principale.
- L'arête du mur bahut sera parallèle à la pente du terrain naturel.

6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
2. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
3. La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 pourra être exigée.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement seront de préférence plantées ou aménagées en espaces verts ; les essences locales sont à privilégier.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à des activités d'artisanat
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 2.
6. En secteur UEc : les terrains aménagés pour le camping et le caravanage

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
  - à des activités de commerce,
  - à des activités de bureaux ou de services,à condition qu'elles soient compatibles et liées avec la vocation dominante de la zone. En matière de bruit, on pourra utilement se référer à la disposition prévue à l'article 10 de l'arrêté préfectoral n°2000-1269 du 6 juillet 2000.
  - à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et liées à son fonctionnement.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. Les installations classées soumises à déclaration à condition de compatibilité avec la vocation dominante de la zone (habitat).
4. En secteur UEc : les affouillements et exhaussements du sol admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent le règlement applicable en matière de captage.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

1. 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.
  - 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.
2. 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, les voies express et les autoroutes.

#### **3.2. Voirie**

1. 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.
2. 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.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **a. Eaux usées**

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.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

En secteur UEc : en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'épuration avec fosse étanche est obligatoire. Il devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

##### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie,

#### **4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

**ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions peut être implantée soit en limite soit en retrait d'au moins 5 mètres vis-à-vis de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Toitures
  - Pour le corps de bâtiment principal, le faîtage doit être sensiblement parallèle à la rue.
  - La toiture sera à deux pans principaux pour les parties visibles depuis la rue.
  - Les petites croupes sont autorisées.
  - Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions neuves seront de couleur rouge à brun ou de gris à noir.
  - Pour les constructions neuves, la pente des toitures ne devra pas excéder 40°.  
Un autre style de toiture pourra toutefois être admis si le projet fait appel à des techniques de production d'énergie renouvelable.
  - Les toits terrasses sont tolérés.
  - Pour le bâti ancien, la restauration ou la restitution d'un état ancien est autorisé, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U.
  - Les panneaux et capteurs solaires en toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins. Ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public.
  - Les constructions annexes isolées pourront comporter des toitures aux caractéristiques différentes.
3. Façades
  - Il est fortement conseillé que les façades des constructions respectent le nuancier de la Meuse.
4. Huisseries et menuiseries
  - Les couleurs des menuiseries (portes, fenêtres, volets) seront choisies dans le nuancier de la Meuse.
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, et en nombre suffisant par rapport à la vocation de la zone.

**ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement seront de préférence plantées ou aménagées en espaces verts ; les essences locales sont à privilégier.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
3. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UX 2
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **3.1. Accès**

1. 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.
  - 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.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. La création de nouveaux accès sur la R.D.36 est interdite.

### **3.2. Voirie**

1. 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.
2. 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.

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

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, et après accord du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie,

### **4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. 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 la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3. Cet article ne s'applique pas :

- a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
- b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

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

- 1. La distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- 2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales

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

- 1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
- 2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 1. 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.
- 2. L'insertion paysagère des bâtiments d'activités devra être particulièrement soignée.
- 3. Clôtures : En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, est autorisée une haie végétale, qui pourra être doublée par un grillage à larges mailles de couleur vert foncé, sans mur-bahut.

**ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 pourra être exigée.

**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement devront être plantées ou aménagées en espaces verts ; les essences locales sont à privilégier.
2. Ces espaces verts devront représenter au moins 5 % de la superficie totale du terrain.
3. L'impact visuel des aires de stationnement, des aires de stockage et des dépôts de matériaux extérieurs devra être atténué par la mise en place d'écrans végétaux.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUCOULEURS

REGLEMENT

**TITRE III :**  
**D**ISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX **Z**ONES **À U**RBANISER

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées soumises à autorisation
3. Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU 2.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **1. Dans les secteurs 1AUa :**

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

#### **2. Dans les secteurs 1AUb et 1AUd :**

- a) Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes à conditions qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble ; le phasage de l'opération est possible.
- b) Les constructions destinées :
  - à des activités d'artisanat,
  - à des activités de commerce,
  - à des activités de bureaux ou de services,à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone. En matière de bruit, on pourra utilement se référer à la disposition prévue à l'article 10 de l'arrêté préfectoral n°2000-1269 du 6 juillet 2000.

**3. Dans les secteurs 1 Aua, b et d :**

Le stationnement de caravanes isolées, à condition que ce soit sur une propriété bâtie et habitée et que la caravane appartienne à l'occupant de l'habitation.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

**4. Dans tous les secteurs Au :** les installations classées soumises à autorisation sous condition de compatibilité avec la vocation dominante de la zone (habitat)**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1 AU3 - ACCES ET VOIRIE****3.1. Accès**

1. 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.
  - 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.
2. 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, les voies express et les autoroutes.
3. La desserte du secteur 1AUd "Côte de Montigny" s'effectuera par la R.D.960 sur laquelle un seul accès nouveau sera autorisé.

**3.2. Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Dans le secteur 1AUd, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront avoir au moins 8 mètres d'emprise et respecter le profil de voirie annexé à l'orientation particulière d'aménagement n°1 (pièce 3 du P.L.U.).
3. 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.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2,50 mètres d'emprise.

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**4.1. Eau potable**

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

**4.2. Assainissement****a. Eaux usées**

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.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

#### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie,

### **4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale ne doit pas être implantée à moins d'1 mètre de la limite de l'emprise d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues.
3. Dans le secteur 1AUa situé au lieu-dit "Pagué", la totalité de la construction principale s'implantera entre 5 et 35 mètres de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
4. Dans le secteur 1AUa situé "rue de Tusey", les constructions ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres de la limite d'emprise de la rue de Tusey, et à moins de 3 mètres de la limite d'emprise du chemin rural, situé à l'arrière des parcelles.
5. Dans le secteur 1AUd, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres et maximale de 10 mètres de l'emprise publique existante ou à créer, ou, le cas échéant, de la limite d'emprise de la voie privée existante ou à créer.
6. Dans le secteur 1AUd, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20 mètres de l'axe de la R.D.960.
7. En zone 1AU et dans l'ensemble des secteurs de zone : en cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
8. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) dans les cas 1, 2, 4 et 5 aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

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

1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus haut du terrain naturel au droit de son polygone d'implantation), la distance minimale est fixée à 3 mètres.
3. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. Sauf en secteur 1AUd, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. En secteur 1AUd, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de l'unité foncière, extensions comprises, surfaces cumulées.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures. Cette hauteur sera prise au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Toitures
  - Pour le corps de bâtiment principal, le faîtage doit être sensiblement parallèle à la rue.
  - La toiture sera à deux pans principaux pour les parties visibles depuis la rue.
  - Les petites croupes sont autorisées.
  - Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions neuves seront de couleur rouge à brun ou de gris à noir.
  - Pour les constructions neuves, la pente des toitures ne devra pas excéder 40°.
  - Un autre style de toiture pourra toutefois être admis si le projet fait appel à des techniques de production d'énergie renouvelable.
  - Les toits terrasses sont tolérés.
  - Les panneaux et capteurs solaires en toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins. Ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public.
  - Les constructions annexes isolées pourront comporter des toitures aux caractéristiques différentes.
3. Façades
  - Il est fortement conseillé que les façades des constructions respectent le nuancier de la Meuse.
  - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
4. Huisseries et menuiseries
  - Les couleurs des menuiseries (portes, fenêtres, volets) seront d'aspect bois ou teintées suivant le nuancier de la Meuse.
5. Clôtures
  - a. En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique**, sera autorisé:
    - soit un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,50 mètre,
    - soit une haie végétale qui pourra être doublée par un mur bahut d'une hauteur de 0,50 mètre.
    - Le mur bahut sera en matériaux en dur, enduit ton pierre suivant le nuancier de la Meuse, en harmonie avec la construction principale.
    - L'arête du mur bahut sera parallèle à la pente du terrain naturel.
  - b. En secteur 1AUd, à l'arrière des parcelles**, les clôtures devront présenter un aspect aussi simple que possible :
    - soit une haie végétale,
    - soit un grillage à larges mailles vert foncé.
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

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

2. En secteur 1AUd, un nombre minimum d'emplacements de stationnement est fixé par maison individuelle, à savoir 2 emplacements par logement, garage compris.  
En outre, pour les opérations et permis groupés, 1 emplacement visiteur situé sur la voirie de l'opération sera prévu en plus par logement.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
4. La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 pourra être exigée.

#### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement seront de préférence plantées ou aménagées en espaces verts ; les essences locales sont à privilégier.
2. En secteur 1AUd, les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. De plus, il sera planté un arbre de haute tige pour trois emplacements de stationnement prévus sur la voirie de l'opération.
3. En secteur 1AUd, la bande inconstructible définie vis-à-vis de la R.D.960 devra être préservée en espace vert planté.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
3. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AUX 2
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

### **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. En secteur 1AUXi : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations de la Vallée de la Meuse.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

1. 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.

- 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.
- 2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 3. La création de nouveaux accès sur la R.D.36 est interdite.

### **3.2. Voirie**

- 1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
- 3. 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.

## **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

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, et après accord du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie,

### **4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. 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 la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins d'1 mètre de la limite de l'emprise d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

**ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. L'insertion paysagère des bâtiments d'activités devra être particulièrement soignée.
3. Clôtures : En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, une haie végétale est autorisée, qui pourra être doublée par un grillage à larges mailles de couleur vert foncé, sans mur-bahut.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 pourra être exigée.

#### **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement devront être plantées ou aménagées en espaces verts ; les essences locales sont à privilégier.
2. Ces espaces verts devront représenter au moins 5 % de la superficie totale du terrain.
3. L'impact visuel des aires de stationnement, des aires de stockage et des dépôts de matériaux extérieurs devra être atténué par la mise en place d'écrans végétaux.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

### **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY**

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances autres que celles autorisées à l'article 1AUY 2
  - à des activités industrielles
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 1AUY 2
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AUY 2
  - les aires de sports ouvertes au public.

#### **ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités de bureaux, à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur la zone.

- à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur la zone.
  - à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.
2. Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur la zone.
3. Les installations et travaux divers suivants :
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou artisanale présente sur la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- les aires de jeux et de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUY 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

1. 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.
  - 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.
2. 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, les voies express et les autoroutes.
3. Un seul et unique accès à la zone 1AUY est autorisé depuis la R.D.964.
4. Aucun accès individuel ne pourra être créé sur la R.D.964.

#### **3.2. Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise, dont 6 mètres de chaussée, au moins un trottoir ainsi qu'une bande verte engazonnée et plantée (essences locales à privilégier), et respecter le profil de voirie annexé à l'orientation particulière d'aménagement n°2 (pièce 3 du P.L.U.).
3. 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.

#### **ARTICLE 1AUY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **4.1. Eau potable**

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

##### **4.2. Assainissement**

###### **a. Eaux usées**

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, et après accord du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

###### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie,

##### **4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 1AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Sauf cas particulier mentionné ci-après, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions devra s'implanter à 10 mètres au minimum de l'emprise publique existante ou à créer, ou, le cas échéant, de la limite d'emprise de la voie privée existante ou à créer.
2. Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 10 mètres de l'emprise de la R.D.964.
3. Pour les parcelles situées au bord de la R.D.964, la façade arrière des bâtiments principaux devra s'implanter parallèlement à l'axe de la route, entre 20 et 25 mètres de l'emprise de la R.D.964.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
2. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes

sur la parcelle.

**ARTICLE 1AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter un recul de 20 mètres minimum vis-à-vis de la limite de la zone UD.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales

**ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
2. Rappel : la hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 6 et 7 du présent chapitre.
3. Cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Toitures

- Les toits terrasses sont fortement recommandés ; en outre, ils pourront être végétalisés.
- Néanmoins, les pans de toiture sont tolérés. Pour le corps de bâtiment principal, le faîtage devra être sensiblement parallèle à la rue.
- Un autre style de toiture pourra toutefois être admis si le projet fait appel à des techniques de production d'énergie renouvelable.

### **3. Façades**

- Les façades des constructions devront respecter le nuancier de la Meuse.
- Les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits, mais tolérés en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade), alors que des teintes tirant sur le vert, le brun et le gris sont recommandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.
- L'utilisation, en façade, de matériaux traditionnels et locaux est fortement recommandée.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

### **4. Huisseries et menuiseries**

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes, fenêtres et volets).
- Les couleurs des menuiseries (portes, fenêtres, volets) seront choisies dans le nuancier de la Meuse.

### **5. Clôtures**

- En cas de clôtures, seul est admis un grillage à larges mailles de couleur vert foncé, sans mur-bahut.

### **6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

## **ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 pourra être exigée.

## **ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts, voire plantés.
2. L'impact visuel des aires de stationnement sur les parcelles commerciales devra être atténué par des plantations de haute tige ; il devra être planté un arbre de haute tige pour six emplacements de stationnement réalisés.
3. L'impact visuel des aires de stockage et dépôts de matériaux extérieurs devra être atténué par la mise en place d'écrans végétaux.
4. La bande inconstructible de 20 mètres de large, servant de zone tampon entre la zone UD et la zone 1AUY, sera aménagée en espace vert planté.
5. La bande inconstructible de 10 mètres de large définie au bord de la R.D.964 sera aménagée en espace vert engazonné et planté.
6. Des écrans végétaux de 5 mètres de large seront aménagés en fond de parcelle.

7. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. La voie de desserte interne sera bordée d'arbres de haute tige (voir profil de voirie annexé à l'orientation particulière d'aménagement n°2 - pièce 3 du P.L.U.).
9. Quelles que soient les plantations et aménagements paysagers, les essences locales sont à privilégier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU 2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Les affouillements et exhaussements de sol liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. 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 la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUCOULEURS

REGLEMENT

**TITRE IV :**  
**D**ISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX **Z**ONES **A**GRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est concernée par des risques d'inondations identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques naturels (P.P.R.) "inondations" de la Vallée de la Meuse** - secteur de Vaucouleurs, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif
2. les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article A 2
3. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. et repéré au plan par l'un des symboles suivants :  ou ★★★★★
4. De plus en secteur Ac :
  - les bâtiments d'élevage et d'engraissement,
  - les silos produisant des jus de fermentation,
  - les stations d'épuration,
  - toutes les installations classées.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
  - à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole devront respecter les distances de recul imposées par la réglementation sanitaire en vigueur, que ce soit par rapport aux constructions occupées par des tiers, mais aussi par rapport aux limites des zones "U" et "AU".
3. Les installations classées :
  - soumises à déclaration,
  - soumises à autorisation,
 à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
5. En secteur Ai : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations de la Vallée de la Meuse.
6. En secteur Ac :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les hangars pour le matériel,

- les affouillements et exhaussements du sol, admis dans la zone, devront être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur en particulier celle relative à la protection des captages.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **3.1. Accès**

1. 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.
  - 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.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. La création de tout accès individuel nouveau sur les R.D.960, 964, 36 et 134 est interdite.

#### **3.2. Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

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

#### **4.1. 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 la réglementation sanitaire en vigueur, par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés, sauf en secteur Ac.

#### **4.2. Assainissement**

##### **a. Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées (purins et jus divers) dans les rivières ou fossés est interdite.

En secteur Ac : en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'épuration avec fosse étanche est obligatoire. Il devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur

##### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public, lorsqu'il existe, ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. 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 la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer et être implantée à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
2. Par rapport à la R.D.964 et la R.D.960, classées routes à grande circulation, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - R.D.134 et R.D.36 : 25 mètres comptés depuis l'alignement de la voie.
4. Cet article ne s'applique pas :
  - a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, la distance comptée horizontalement du point le plus extérieur du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Toute autre construction doit respecter en tout point une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives et être implantée à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Seule la hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation est limitée : elle ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

Cette hauteur sera prise au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Les constructions en bois ou bardage bois sont à privilégier.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (type calvaire, bâtiment isolé) :
  - la démolition ou la destruction est interdite ;
  - toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments paysagers (alignement d'arbres, haies, ripisylve, boqueteaux, ...) repérés au plan de zonage par les symboles "★★★★★", en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé. Ainsi, leur modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUCOULEURS

REGLEMENT

**TITRE V :**  
**D**ISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX **Z**ONES **N**ATURELLES  
ET **F**ORESTIERES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est concernée par des risques d'inondations identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques** naturels (P.P.R.) "**inondations**" de la Vallée de la Meuse - secteur de Vaucouleurs, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :** Toutes les constructions, installations, utilisations ou occupations du sols non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
2. En secteur Nd : les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'installation de stockage des déchets inertes existante.
3. En secteur Nc et sous-secteurs Nic et Nfc : les affouillements et exhaussements du sol admis dans la zone, sous réserve de respecter la réglementation applicable en matière de protection de captage et de protection contre les inondations
4. En secteur Nh : Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des bâtiments existants. Par extension limitée, on entend une extension maximale égale à 50% de la S.H.O.N. du bâtiment, et dans la limite de deux extensions par bâtiment.
5. En secteur Nh et secteur Nj : Les abris de jardins, à condition que leurs caractéristiques répondent aux règles des articles N 9, N 10 et N 11.
6. En secteur Ni et sous-secteurs Nhi et Nic : Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N 1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations de la Vallée de la Meuse.
7. Dans l'ensemble de la zone les constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

1. 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.

- 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.
- 2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 3. La création de tout accès individuel nouveau sur les R.D.960, 964, 36 et 134 est interdite.

### **3.2. Voirie**

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.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

1. Dans les secteurs de zone Nh et Nj, 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 la réglementation sanitaire en vigueur, par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.
2. En zone N et dans les secteurs de zone Nc, Nd, Nf, Ni et Np :  
Pas de prescription.

### **4.2. Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

Dans les secteurs Nh et Nj : toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

En secteur Nc et sous-secteurs Nic et Nfc : en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'épuration avec fosse étanche est obligatoire. Il devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et devra faire l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDASS.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

#### **b. Eaux pluviales**

Le recours aux techniques alternatives de traitement des eaux pluviales sera privilégié.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public, lorsqu'il existe, ne sera possible qu'en cas d'impossibilité de traitement par infiltration ou stockage des eaux de pluie,

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer, sauf en secteur Nj et en secteur Nh où le retrait est ramené à 5 mètres minimum.
2. Par rapport à la R.D.964 et la R.D.960, classées routes à grande circulation, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie sauf :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après:
- R.D.134 et R.D.36 : 25 mètres comptés depuis l'alignement de la voie.
4. Cet article ne s'applique pas :
- a) aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou, en cas d'impossibilité, en recul de celui-ci en fonction des contraintes locales
  - b) aux constructions qui seraient situées en arrière des constructions principales existantes sur la parcelle.

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

1. En zone N et dans les secteurs de zone Nc, Nd, Nf, Ni et Np, toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Dans les secteurs de zone Nh et Nj : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du point le plus extérieur de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en jouxtant la limite séparative ou, en cas d'impossibilité, en recul de celle-ci en fonction des contraintes locales.

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

1. Dans les secteurs Nh et Nj : sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. En zone N et dans les secteurs Nc, Nd, Nf, Ni et Np : Pas de prescription.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

1. Dans les secteurs Nh et Nj : l'emprise au sol maximale des abris de jardins est fixée à 25 m<sup>2</sup>.
2. En zone N et dans les secteurs Nc, Nd, Nf, Ni et Np : Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans les secteurs Nh et Nj : la hauteur maximale des abris de jardins ne doit pas excéder 3 mètres.

Cette hauteur sera prise au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Les constructions en bois ou bardage bois sont à privilégier.
3. Dans les secteurs de zone Nh et Nj, les abris de jardin seront de préférence :
  - en bois ou bardage bois, le bois sera alors de ton finition naturelle ou lazuré suivant le nuancier de la Meuse ;
  - ou en maçonnerie enduite suivant le nuancier de la Meuse.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole (★) (type calvaire, bâtiment isolé) :
  - la démolition ou la destruction est interdite ;
  - toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

1. Dans les secteurs Nh et Nj : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. En zone N et dans les secteurs Nc, Nd, Nf, Ni et Np : Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
  - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
3. Les éléments paysagers (alignement d'arbres, haies, ripisylve, boqueteaux, ...) repérés au plan de zonage par les symboles "★★★★★", en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.