

*Approuvé le 15 septembre 2008*

*Révisé le 18 mai 2010*

*Modifié le 20 novembre 2009*

*Modifié le 25 avril 2013*

*Modifié le 15 septembre 2015*

*Modifié le 24 février 2016*

*Modifié le 13 décembre 2016*

*Modifié le 17 mai 2017*

*Le Président,*



# Règlement

**Plan Local d'Urbanisme  
Commune de NEUFCHATEAU**



# SOMMAIRE

## I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	Champ d'application territorial du plan	4
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3	Division du territoire en zones	4
Article 4	Adaptation mineures	6
Article 5	Prises en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre	6
Article 6	Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement de l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones	6
Article 7	Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes	7

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone UA	9
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone UB	16
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone UD	24
Chapitre 4	Dispositions applicables à la zone UY	32

## III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone 1AU	42
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone 1AUY	50
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone 2AU	57

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone A	60
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone N	66





# I

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R. 123-21 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 NEUFCHATEAU délimité sur le plan à l'échelle de 1/10 000 par tireté entrecoupé de croix.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes" 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 », en zones A Urbaniser « zones AU », les zones agricoles « zones A » et en zones Naturelles et forestières « zones N ».

#### **1 - LES ZONES URBAINES « zones U »**

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

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

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

#### **- La zone UA**

Il s'agit d'une zone urbaine centrale de la commune comportant les parties anciennes des villages de Rouceux et Noncourt, elle est réservée aux constructions à usage habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat peu nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Elle comprend le secteur suivant :

- **UA.i** soumis aux risques d'inondations.

#### **- La zone UB**

Cette zone est située en périphérie des zones UA. C'est une zone d'extension habitat mixte réservée aux constructions à usage habitation, de commerces, de services et d'artisanat peu nuisant.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UB.i** soumis aux risques d'inondations,
- **UB.c** correspondant à un habitat de type collectif,
- **UB.ca** correspondant à de habitat de type collectif pour personnes dépendantes ou médicalisées,
- **UB.ci** correspondant à un habitat collectif en zone inondable,

- **UB.e** correspondant à une zone d'extension plus récente et plus excentrés,
- **UB.r** correspondant à un secteur à vocation résidentiel où l'urbanisation est peu dense,
- **UB.h** correspondant à la future zone d'accueil des gens du voyage.
- **UB.s** correspondant au secteur de la santé.

#### - La zone UD

Elle est réservée pour les constructions de sports et de loisirs.

Elle comprend le secteur suivant **UD.i** soumis aux risques d'inondations.

#### - La zone UY

Elle correspond à une zone réservée aux équipements et constructions à usage industriel, aux activités artisanales ou de commerces.

Elle comprend le secteur suivant :

- **UY.i** soumis aux risques d'inondations
- **UY.c** correspondant à la zone d'activité de la Petite Champagne,

## 2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »

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

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 P.A.D.D. 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 2AU correspondent à une réserve foncière bloquée pour une urbanisation future à long terme.

#### - La zone 1AU

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension, sous forme urbanisée, de habitat et des activités et des services traditionnels des centres urbains.

#### - La zone 1AUy

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement, sous forme organisée, à recevoir des activités artisanale et industrielles, ainsi que les bâtiments habitation strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

Elle comprend le secteur 1AUy.c qui correspond à la petite champagne.

#### - La zone 2AU

Il s'agit d'une zone à préserver pour une urbanisation future. Tout type de construction y est interdit. Elle deviendra urbanisable lorsque la zone 1AU sera bâtie.

## 3 - LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

#### - La zone A

C'est une zone de richesse économique ou naturelle. N'y sont autorisées que les constructions liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle comprend le secteur A.i soumis au risque des inondations.

#### **- 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 leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit par leur caractère inondable.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **N.i** soumis aux risques d'inondations,
- **N.ti** correspondant aux activités liées aux loisirs et au tourisme soumis aux risques d'inondations,
- **N.e** correspondant à la déchetterie.
- **N.p** correspondant à une zone dédiée à l'installation de panneaux photovoltaïques
- **N.r**, correspondant à une zone naturelle de loisirs liés au radiomodélisme

Sur cette zone s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement.

---

Les limites de ces différentes zones, et éventuellement des secteurs, figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ordonnés selon la numérotation.

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**

(Article L.123-1) « Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

#### **ARTICLE 5 – PRISES 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.

Lors de modifications ou de réhabilitation sur du bâti existant, il est possible de réutiliser les matériaux déjà employés.

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

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2. 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 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

**1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière

**2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

**3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :**

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,
- les carrières.

**4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :**

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

**5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :**

- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

**6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les golfs,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

**7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.**

## **II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UA**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend le secteur suivant : UA.i, soumis à des risques d'inondation.

Une partie de cette zone est soumise aux risques « inondations », le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations s'y applique.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

##### **II - PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir sera exigé dans la zone.

##### **III – ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié le 2 avril 2004.

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

##### **I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone, y compris le secteur UA.i :**

1.1.1. Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole,
- à l'industrie.

1.1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation :

- les carrières.

1.1.3. Camping et caravanes :

- le stationnement et l'installation de caravanes isolées pendant plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et à condition que la caravane reste mobile et ne soit pas utilisée comme habitation,



- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.1.4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1.1.5. Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (neuf ou usagés),
- les parcs d'attraction,
- les exhaussements et affouillements des sols,
- les garages collectifs de caravanes.

1.1.6. La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :

- des containers,
- des caisses de camions,
- des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires...

1.1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.

## **II - Dans le secteur UA.i :**

1.2.1. Les reconstructions de bâtiments détruits par un sinistre ne sont pas admises.

1.2.2. Les occupations et utilisations des sols interdites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Meuse annexé au dossier.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I – Sont admis dans l'ensemble de la zone hormis sous réserve des conditions figurant ci- après :**

2.1.1. Les constructions destinées :

- à l'artisanat,
- à la fonction d'entrepôt

**sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.**

2.1.2. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.

2.1.3. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
- les garages collectifs de caravane à condition qu'ils soient réalisés dans un bâtiment clos et couvert, spécialement aménagé à cet effet.

### **II – Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur UA.i :**

Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction à la même implantation d'un bâtiment est autorisée.



## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **I - Voirie**

3.1.1 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées ;

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2 Une placette de retournement pourra être exigée en fonction des différents cas.

##### **II- Accès**

3.2.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.3 L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser la dimension et la position de l'accès sur la voie publique.

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

##### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **II – Assainissement**

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées en respectant ses caractéristiques sauf pour les parcelles concernées par l'assainissement autonome figurant au plan de zonage d'assainissement, après avis du service compétent en matière d'eau et d'assainissement.

4.2.2 Les eaux pluviales issues des zones étanches (toitures, parkings, terrasses etc.) seront infiltrées, de quelques manières que ce soient, ceci, afin de limiter les rejets dans les réseaux et d'éviter leur saturation. Dans le cas d'impossibilité d'infiltration, une demande auprès du service concerné via la Mairie sera déposée.

4.2.3 Les débits peuvent être imposés par rapport aux caractéristiques des terrains

4.2.4 En cas de pollution les eaux de ruissellement et les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

### **III – Autres réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

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

Pas de prescription

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

6.1 Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes.

6.2 Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux piétons et aux deux-roues non motorisés à moins d'un mètre de l'axe du cheminement.

6.3 L'autorité compétente pourra imposer des prescriptions particulières concernant l'implantation, la hauteur, des clôtures et des haies vives, afin d'assurer le stationnement et la sécurité de la voie publique, notamment dans les carrefours, les virages et le long des voies étroites.

6.4 Afin d'assurer une bonne insertion des constructions neuves, elles respecteront le rythme des parcelles avoisinantes, en fractionnant les volumes le cas échéant. Les constructions nouvelles devront par l'expression particulière de leur façade, évoquer la trame d'origine, notamment si celle-ci présente un intérêt certain du point de vue l'histoire urbaine. (Exemple : jeux de matières, d'épaisseurs, de polychromie).

6.5 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

7.1 Les constructions doivent assurer la continuité du bâti d'une limite latérale à une autre.

7.2 Pour les constructions édifiées à l'arrière du corps de bâtiment donnant sur rue :

- la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec une distance minimum de trois mètres,
- la distance entre les bâtiments et les forêts soumises au régime forestier doit être supérieure à 30 mètres,
- la distance entre les bâtiments et les espaces boisés classés doit être supérieure à 15 mètres.

Peuvent être implantés sur les limites parcellaires :

- les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres
- les constructions qui s'adossent à une construction existante dans des conditions de hauteur et de profondeur équivalente.

7.3 Dans le cas de constructions dont l'emprise imposée ne rejoint pas l'une des limites séparatives perpendiculaires à la voie publique, un mur de clôture devra être réalisé dans le prolongement.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'immeubles voisins déjà existants, pour l'adjonction de constructions nécessaires à une meilleure accessibilité ou à l'amélioration des conditions d'hygiène à condition qu'elles ne soient pas un obstacle à l'ensoleillement des locaux d'habitation.

7.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

8.1 Les constructions non contiguës doivent respecter les unes par rapport aux autres une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.

8.2 Les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel au droit de son polygone d'implantation), doivent respecter les unes par rapport aux autres une distance au moins supérieure à trois mètres.

8.3 Les constructions nouvelles édifiées en vis-à-vis sur une même parcelle devront réserver entre elles une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut. Son implantation devra s'inspirer de la typologie existante.

8.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées.

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

En cas de remplacement d'un immeuble bâti non protégé par le secteur sauvegardé, la superficie de l'emprise constructible correspond à l'emprise au sol du bâtiment, sauf si elle contredit la typologie, l'architecture ou l'histoire de la ville.

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

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne peut varier de plus d'un étage par rapport aux constructions voisines, et ne peut en aucun cas dépasser quatre niveaux.

10.2 La mesure de la hauteur relative, fonction des hauteurs des constructions limitrophes, est prise aux limites latérales de ces façades jouxtant la parcelle concernée.

10.3 Lorsqu'un immeuble présente des façades donnant sur plusieurs voies, la référence de hauteur est fixée par les bâtiments situés sur chacune des voies.

10.4 Exceptionnellement, un dépassement de 0,50 mètres des hauteurs autorisées peut être permis lorsque les hauteurs autorisées ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égout des toits, de former les pignons ou d'articuler l'ordonnancement de l'architecture de la construction concernée avec celle qui la jouxte.

#### 10.5 Hauteur à l'égout et au faîtage

Les hauteurs sont définies à l'égout et au faîtage. La hauteur à l'égout et au faîtage sera calculée par la moyenne des hauteurs des bâtiments d'accompagnement ou de grande qualité architecturale situés dans le même corps de rue et sur le même alignement, ou à défaut dans la rue la plus proche, à raison de deux bâtiments de part et d'autre de la construction.

10.6 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées.

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

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

11.2 Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur inférieure à la moitié de cette clôture dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres hors tout, sauf dans le cas des prolongements de murs existants. Cette clôture peut être doublée d'une haie.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.3 Toute construction d'un style extérieur la région est interdite. Les éléments typologiques des bâtiments devront impérativement s'inspirer de la trame et de l'écriture architecturale du centre ancien de Neufchâteau.

11.4 Toute imitation de matériaux est interdite : fausse brique, faux parement de pierre, ainsi que l'emploi extérieur de matériaux nus destinés à être recouverts, tels que le carreau de plâtre, la brique creuse... Les immeubles bâtis peuvent être maintenus ou remplacés

#### 11.5 Toitures :

- Les couvertures seront de couleur rouge vieillie ou refaites à l'identique si l'architecture le justifie hormis matériaux naturels (ardoise, zinc, toiture végétalisée - ...).
- Les toitures seront à deux pans principaux, les pentes seront d'environ 30°. Les toitures à un pan sont toutefois autorisées pour des annexes ou extensions si la construction s'appuie sur un élément existant (façade de la construction principale ou mur de clôture).
- Les toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement:
  - sur des constructions neuves, seulement sur les façades donnant sur le cœur d'îlot. Leur surface n'excèdera pas un tiers de la surface totale du corps du bâtiment principal.
  - en extension mineure sur des constructions existantes, seulement sur les façades donnant sur le cœur d'îlot. Leur surface n'excèdera pas un tiers de la surface totale du corps du bâtiment principal.
  - sur des annexes ou dépendances neuves, en fond de parcelle, leur surface n'excédant pas 30 m<sup>2</sup>.
- Les châssis de toitures seront autorisés si leur surface est inférieure à 1 mètre carré, et s'ils sont axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade et disposés verticalement.
- Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés sous réserve de ne pas représenter plus de la moitié de la surface du pan de toiture, d'être intégrés sans débord important et

doivent être axés sur la trame du bâtiment (composition harmonieuse avec ouvertures existantes).

#### 11.6 Façades :

- La couleur et l'aspect des enduits devront s'inspirer ceux du bâti ancien, dans les tons beiges à beige rosé,
- Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte,
- Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

#### 11.7 Ouvertures :

- Les éléments constitutifs des nouvelles fenêtres auront les mêmes caractéristiques que les fenêtres traditionnelles à remplacer,
- Les fenêtres seront de proportions franchement verticales plus hautes que larges.
- Les volets traditionnels seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique,
- Les matériaux naturels sont prioritairement préconisés dans le cadre de la rénovation ou de la restauration.
- les caissons des volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits dans le cas d'une réhabilitation d'immeuble.

11.8 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics de faibles dimensions (transfo, armoires techniques,...) ne sont pas soumis aux règles précitées.

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La surface à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par emplacement, y compris les accès.

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et entretenues.

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

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

Pas de prescription.



## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UB**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **UB.i** soumis aux risques d'inondations,
- **UB.c** correspondant à un habitat de type collectif,
- **UB.ca** correspondant à de habitat de type collectif pour personnes dépendantes ou médicalisées,
- **UB.ci** correspondant à un habitat collectif en zone inondable,
- **UB.e** correspondant à une zone d'extension plus récente et plus excentrée,
- **UB.r** correspondant à un secteur à vocation résidentiel où l'urbanisation est peu dense.
- **UB.h** correspondant à la future zone d'accueil des gens du voyage.
- **UB.s** correspondant à un secteur santé.

Une partie de cette zone est soumise aux risques « inondations », le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations s'y applique.

Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol doivent en tenir compte.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

##### **II - PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir sera exigé dans la zone.

##### **III – ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié le 2 avril 2004.

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

##### **I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone**

1.1.1. Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole,
- à l'industrie.

1.1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation :

- les carrières.

1.1.3. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules (neuf ou usagés),
- les exhaussements et affouillements des sols,
- les garages collectifs de caravanes.

1.1.4. La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :

- des containers,
- des caisses de camions,
- des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires...

1.1.5. Les parcs résidentiels de loisirs.

## **II - Sont interdits sur l'ensemble de la zone hormis en UB.h**

1.2.1. Camping et caravanes :

- le stationnement et l'installation de caravanes isolées pendant plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et à condition que la caravane reste mobile et ne soit pas utilisée comme habitation,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.2.2 Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1.2.3 Toute installation nécessaire à l'accueil des gens du voyage.

## **III - Dans les secteurs UB.i et UB.ci :**

1.3.1. Les reconstructions de bâtiments détruits par un sinistre ne sont pas admises.

1.3.2. Les occupations et utilisations des sols interdites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Meuse annexé au dossier.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I – Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions figurant ci-après :**

2.1.1. Les constructions destinées :

- à l'artisanat,
- à la fonction d'entrepôt

**sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.**

2.1.2 Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.

2.1.3. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports sous réserve d’être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
- les garages collectifs de caravane à condition qu’ils soient réalisés dans un bâtiment clos et couvert, spécialement aménagé à cet effet.

2.1.4. Les changements de destination des bâtiments, sous réserve d’être compatibles avec le caractère de la zone

2.1.5. Les dispositifs permettant l’énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

**II – Dans l’ensemble de la zone excepté dans les secteurs UB.i et UB.ci:**

Dans le cas d’un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction à la même implantation d’un bâtiment est autorisée.

**III – dans le secteur UB.h**

Ne sont admis que les constructions et installations nécessaires à l’accueil des gens du voyage ou à leur sédentarisation.

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

**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Voirie**

3.1.1 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées ;

- à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie,
- aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

3.1.2 Une placette de retournement pourra être exigée en fonction des différents cas.

**II- Accès**

3.2.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d’une largeur répondant à l’importance, à la destination de l’occupation et l’utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l’approche des moyens de lutte contre l’incendie. Toute opération doit prendre le minimum d’accès sur les voies publiques.

3.2.2 Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.3 L’autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser la dimension et la position de l’accès sur la voie publique.



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

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement**

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées en respectant ses caractéristiques sauf pour les parcelles concernées par l'assainissement autonome figurant au plan de zonage d'assainissement, après avis du service compétent en matière d'eau et d'assainissement.

4.2.2 Les eaux pluviales issues des zones étanches (toitures, parkings, terrasses etc.) seront infiltrées, de quelques manières que ce soient, ceci, afin de limiter les rejets dans les réseaux et d'éviter leur saturation. Dans le cas d'impossibilité d'infiltration, une demande auprès du service concerné via la Mairie sera déposée.

4.2.3 Les débits peuvent être imposés par rapport aux caractéristiques des terrains

4.3.4 En cas de pollution, les eaux de ruissellement et les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

Dans le secteur UB.h :

L'assainissement individuel est admis et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.

### **III – Autres réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

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

Pas de prescription

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

6.1 Pour les parcelles possédant une façade sur la RD674, RD74, RD164, RD166, une construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres du bord de la chaussée, cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

6.2 A défaut d'indication spéciale, les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

6.3 Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4. Dans le secteur UB.h :

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 20 mètres du bord de la chaussée de la RD

6.5 Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux piétons et aux deux-roues non motorisés à moins d'un mètre de l'axe du cheminement.

6.6 L'autorité compétente pourra imposer des prescriptions particulières concernant l'implantation, la hauteur, des clôtures et des haies vives, afin d'assurer le stationnement et la sécurité de la voie publique, notamment dans les carrefours, les virages et le long des voies étroites.

6.7 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Ils pourront s'implanter en limite ou en recul.

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

7.1 A moins de jouxter la limite séparative, la distance - comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 A proximité des forêts soumises au régime forestier, la distance minimale est portée à 30 mètres.

7.3 La distance entre les bâtiments et les espaces boisés classés doit être supérieur à 15 mètres.

7.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Ils pourront s'implanter en limite ou en recul.

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

Pas de prescription.

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

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction toute saillies comprises.

9.1 Dans le secteur UB.e :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

9.2 Dans le secteur UB.r

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

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

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.

10.2 Dans les secteurs UB.r, UB.c, UB.s et UB.ca : La hauteur des constructions mesurée depuis l'égout de toiture ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.

10.3 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées.

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

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

11.2 Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur inférieure à la moitié de cette clôture dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres hors tout, sauf dans le cas des prolongements de murs existants. Cette clôture peut être doublée d'une haie.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.3 La construction s'adaptera au terrain naturel : aucun mouvement de terrain supérieur à 0,50 m ne sera autorisé. Toutefois, un mouvement supérieur pourra être accepté pour les constructions à destinations d'activités commerciales et artisanales sans excéder 1 mètre.

11.4 Dans le secteur UB.s :

Les mouvements de terrain pourront être supérieurs à 0,50 m. sans excéder 1 mètre.

11.5 Toute construction d'un style extérieur à la région est interdite.

11.6 Toute imitation de matériaux est interdite : fausse brique, faux parement de pierre, ainsi que l'emploi extérieur de matériaux nus destinés à être recouverts, tels que le carreau de plâtre, la brique creuse ... Les immeubles bâtis peuvent être maintenus ou remplacés.

#### **11.7 Toitures :**

- Les couvertures seront de couleurs rouges vieillie ou refaites à l'identique si l'architecture le justifie hormis matériaux naturels (ardoise, zinc, toiture végétalisée,...), sauf pour les constructions à destination d'activités commerciales et artisanales ainsi que les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics dont la couleur devra être en harmonie avec la couleur des façades et la typologie du bâtiment.
- Les pentes des toitures à 2 pans principaux seront d'environ 30°. Une pente inférieure peut être autorisée pour des matériaux naturels. Les toitures à un pan sont toutefois autorisées pour des annexes ou extensions si la construction s'appuie sur un élément existant (façade de la construction principale ou mur de clôture) et pour les constructions à destinations d'activités commerciales et artisanales ainsi que les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.
- Les châssis de toitures seront autorisés si leur surface est inférieure à 1 mètre carré, et s'ils sont axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade et disposés verticalement. Les lucarnes et chiens-assis sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées mais doivent être végétalisées.
- Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés sous réserve de ne pas représenter plus de la moitié de la surface du pan de toiture, être intégrés sans débord important et

doivent être axés sur la trame du bâtiment (composition harmonieuse avec les ouvertures existantes).

- En secteur UB.s : pas de prescriptions sauf la couleur : rouge vieilli.

#### 11.8 Façades :

- La couleur et l’aspect des façades devront s’inspirer de ceux du bâti ancien, dans les tons beiges à beiges rosés hormis pour les constructions à destination d’activités commerciales et artisanales ainsi que les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d’infrastructure et au fonctionnement des services publics.
- Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte hormis pour les constructions à destinations d’activités commerciales et artisanales ainsi que les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d’infrastructure et au fonctionnement des services publics.
- Pour les constructions à destinations d’activités commerciales et artisanales ainsi que les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d’infrastructure et au fonctionnement des services publics : si les façades sont constituées partiellement ou dans leur totalité de bardages, la nature et la teinte de ceux-ci devront s’harmoniser avec la typologie des constructions ainsi que les différentes composantes des façades.
- Les balcons sont interdits.
- En secteur UB.s : pas de prescriptions

#### 11.9 Ouvertures :

- Les fenêtres seront de proportions franchement verticales plus hautes que larges (ex : L = 1.10 m / H : 1.45 m) hormis pour les constructions à destination d’activités commerciales et artisanales ainsi que les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d’infrastructure et au fonctionnement des services publics.

#### En secteur UB.h :

11.10 L’aspect extérieur sera de nature à intégrer les constructions dans leur environnement naturel. Les toitures seront à 2 pans et dans les tons orangés à rouge.

Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte (dans les tons beige ou bois)

#### En secteur UB.ca :

11.11 : dans le cas d’une construction comportant l’extension d’un bâtiment existant, les chiens assis pourront être autorisés s’ils participent à la cohérence des ordonnancements architecturaux.

#### En secteur UB.ca et UB.s:

11.12 : les ouvertures pourront être plus larges que hautes afin de permettre l’évacuation des personnes.

### **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

12.2 Un nombre minimum d’emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en

compte est de 25m<sup>2</sup> par emplacement, desserte comprise. Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure. Nombre minimal d'emplacement de stationnement :

- **Constructions à usage habitation ou assimilés :**
  - par logement 1,5
- **Constructions à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, de professions libérales :**
  - 4 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
- **Constructions comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences ou autre, tribunes, stades etc. ...**
  - 1,5 emplacement pour 10 sièges
- **Constructions à usage commercial et divers de plus de 50m<sup>2</sup> de vente :**
  - 6 emplacements entre 50 et 200m<sup>2</sup> de plancher,
  - 6 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de plancher pour les établissements de plus de 200m<sup>2</sup> de plancher
- **Constructions à usage d'activité artisanale ou industriel :**
  - 2 emplacements pour 3 emplois créés
- **Constructions hospitalières et cliniques :**
  - 5 emplacements pour 10 lits
- **Constructions à usage d'enseignement :**
  - 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré,
  - 2 emplacements par classe pour les établissements du 2nd degré

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclette.

- **Constructions à usage d'hôtels et restaurants :**
  - 7 emplacements pour 10 chambres
  - 1 emplacement pour 10m<sup>2</sup> de restaurant.

12.3 Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne pourront être compatibilisés pour une autre opération.

12.4 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

12.5 Nonobstant les dispositions ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagés et entretenus.

13.2 Un minimum de 30 % des espaces libres de toute construction seront traités en espace vert.

13.3 Dans le secteur UB.r :

Un minimum de 50 % des espaces libres de constructions seront traités en espace vert, dont 30%, le cas échéant, seront réservés au maintien des boisements.

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

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

Pas de prescription, sauf les terrains situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de gazoduc, pour lesquels un COS de 0,04 ou 0,4 peut être imposé.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE U**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle comprend le secteur suivant **UD.i** soumis aux risques d'inondations.

Une partie de cette zone étant soumise aux risques « inondations », le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations s'y applique.

Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol doivent en tenir compte.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

##### **II - PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir sera exigé dans la zone.

##### **III – ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié le 2 avril 2004

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

##### **I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur UD.i :**

1.1.1. Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole,
- à l'industrie,
- à l'artisanat.

1.1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- les carrières.

1.1.3. Le stationnement et l'installation de caravanes isolées pendant plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la



résidence de l'utilisateur et à condition que la caravane reste mobile et ne soit pas utilisée comme habitation

1.1.4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1.1.5. Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (neuf ou usagés),
- les garages collectifs de caravanes.

1.1.6. La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :

- des containers,
- des caisses de camions,
- des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires...

## **II - Dans le secteur UD.i sont interdits:**

- les opérations nouvelles (tous types de construction et d'activités),
- les dépôts et stockage de matières dangereuses ou polluantes,
- les dépôts et stockage de matériels et de produits flottants ou susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire,
- les citernes,
- les remblais,
- la reconstruction d'un bâtiment démoli par une inondation ou démoli volontairement,
- les changements de destination visant à créer un logement sous la cote de référence,
- la création ou l'extension de locaux à usage d'habitation sous la cote de référence,
- la création ou l'extension de sous-sols enterrés,
- la création ou l'extension de terrains de camping-caravaning ou d'habitations légères de loisir, ainsi que les aires d'accueil pour les gens du voyage,
- les plantations forestières et notamment les plantations d'épicéas,
- les installations liées à l'exploitation des carrières ou gravières dans les zones d'aléas forts et très forts (hauteur d'eau supérieure au mètre), ainsi que la mise en place de remblais ou tout autre système de protection par rapport aux crues,
- les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
- le stationnement de caravanes non arrimées sur les propriétés privées dans la période du 15 novembre au 30 avril est strictement interdit,
- le stationnement de caravanes sur le domaine public dans la même période,
- et d'une façon générale tout ce qui n'est pas autorisé.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I – Sont admis dans l'ensemble de la zone excepté en UD.i sous réserve des conditions figurant ci-après :**

2.1.1 Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, l'entretien ou la surveillance des établissements de la zone,
- d'hébergements hôtelier,
- de bureaux,
- de commerces,



**à condition d'être liés aux équipements de sports et de loisirs,**

- d'entrepôts sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.

2.1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration ou autorisation sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et d'être liée aux équipements,

2.1.3. Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping

2.1.4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

2.1.5. Les parcs résidentiels

2.1.6. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports publiques,
- les exhaussements et affouillements

à condition d'être liés aux équipements de sports et de loisirs.

2.1.7. Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction à la même implantation d'un bâtiment est autorisée.

**II – Ne sont autorisés en UD.i** uniquement et sous réserve de ne pas aggraver les risques, de ne pas en créer de nouveaux, de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens et activités exposés et de préserver le libre écoulement des eaux et les zones d'expansion des crues :

- les travaux ou constructions réalisés par une collectivité territoriale ou par l'Etat dans le cadre des mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens, y compris les systèmes de détection ou d'alerte,
- les ouvrages, installations et constructions strictement nécessaires au maintien, au fonctionnement et au développement des services publics ou d'intérêt public dont la présence est techniquement justifiée sur ce lieu (par exemple pylône, poste de transformation d'électricité, équipements liés à la lutte contre les inondations, ....)
- les travaux et équipements publics d'infrastructure, sous réserve de l'apport par le maître d'ouvrage de la justification de l'impossibilité technique de construire hors zone à risques. Cette justification analysera les sites potentiels hors zones à risques et les critères de choix. Elle sera accompagnée d'une étude de protection de l'ensemble des ouvrages contre les crues et d'impact sur la ligne d'eau et l'expansion des crues, avec proposition des mesures compensatoires nécessaires. La même justification est demandée lors du développement d'ouvrages existants,
- les travaux d'entretien, de sécurité et de gestion courants des constructions et des installations existants antérieurement à la publication du PPRI,
- les modifications de la destination des constructions existantes et des équipements associés ne créant pas de nouveaux logements et sans stockage de produits dangereux,
- les réparations et la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que le risque inondation ou la démolition volontaire sans augmentation de la SHON (surface hors œuvre nette) ni construction de logements sous la cote de référence et respectant les règles de construction des constructions nouvelles des zones bleues et sous condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée,

- l'arasement au niveau du terrain naturel avoisinant ou initial des remblais qui aggravent les risques d'inondation à l'amont, au droit ou en aval de leur implantation,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des parcs, jardins et espaces verts,
- les terrains de jeux, de sports, ou de loisirs à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et qu'ils n'imperméabilisent pas les sols,
- les aires de stationnement temporaires liées aux activités de loisir sous condition qu'elles ne limitent pas la perméabilité du sol et ne comportant pas d'obstacle aux crues,
- les activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers strictement nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue. Les constructions seront implantées dans le sens du courant et le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence. Les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau et les fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis),
- la création d'étangs de toute nature, de piscicultures, sous réserve qu'aucun remblai, digue, exhaussement, etc., ne soit réalisé dans ce cadre et dans le respect des procédures de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les plantations d'arbres de haute tige en bord de rivière espacées d'au moins 6 mètres
- d'une manière générale, toute intervention en zone rouge, dans le cadre fixé ci-dessus, sera soumise pour avis au service chargé de la police de l'eau.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **I - Voirie**

3.1.1 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées ;

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2 Une placette de retournement pourra être exigée en fonction des différents cas.

##### **II- Accès**

3.2.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.3 L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser la dimension et la position de l'accès sur la voie publique.

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

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement**

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées en respectant ses caractéristiques sauf pour les parcelles concernées par l'assainissement autonome figurant au plan de zonage d'assainissement, après avis du service compétent en matière d'eau et d'assainissement.

4.2.2 Les eaux pluviales issues des zones étanches (toitures, parkings, terrasses etc.) seront infiltrées, de quelques manières que ce soient, ceci, afin de limiter les rejets dans les réseaux et d'éviter leur saturation. Dans le cas d'impossibilité d'infiltration, une demande auprès du service concerné via la Mairie sera déposée.

4.2.3 Les débits peuvent être imposés par rapport aux caractéristiques des terrains

4.3.4 En cas de pollution, les eaux de ruissellement et les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

### **III – Autres réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

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

Pas de prescription

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

6.1 Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

6.2 Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3 Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux piétons et aux deux-roues non motorisés à moins d'1 mètre de l'axe du cheminement.

6.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

7.1 La distance - comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2 À proximité forêts soumises au régime forestier la distance minimal est portée à 30 mètres.

7.3 La distance entre les bâtiments et les espaces boisés classés doit être supérieur à 15 mètres.

7.4 Les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure à 3,5 mètres peuvent être implantées en limite séparatives.

7.5 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.

10.2 Les dépassements peuvent être autorisés en égard aux nécessités techniques propres à certains types d'installation de loisir ou sportive.

10.3 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées.

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

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

11.2 Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur inférieure à la moitié de cette clôture dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres hors tout, sauf dans le cas des prolongements de murs existants.

Cette clôture peut être doublée d'une haie.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.3 La construction s'adaptera au terrain naturel : aucun mouvement de terrain supérieur à 0,50 m ne sera autorisé.

#### **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La surface à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par emplacement, y compris les accès.

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

Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés et entretenus.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.



## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UY**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle comprend le secteur suivant :

- **UY.i** soumis aux risques d'inondations
- **UY.c** correspondant à la zone d'activité de la Petite Champagne,
- **UY.d** correspondant à la zone commerciale du Champ le Roi.

Une partie de cette zone étant soumise aux risques « inondations », le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations s'y applique.

Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol doivent en tenir compte.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

##### **II - PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir sera exigé dans la zone

##### **III – ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié le 2 avril 2004.

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

##### **I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone, y compris, dans les secteurs UY.i, UY.c et UY.d.**

1.1.1. Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole,

1.1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- les carrières.

1.1.3 Camping et caravanes :

- le stationnement et l'installation de caravanes isolées pendant plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et à condition que la caravane reste mobile et ne soit pas utilisée comme habitation,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

#### 1.1.4 Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

#### 1.1.5. Les parcs d'attractions

#### 1.1.6. La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :

- des containers,
- des caisses de camions,
- des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires...

#### 1.1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.

### **II - Sont interdits également dans le secteur UY.c.**

- Les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes.

### **III - Dans le secteur UY.i sont interdits:**

- les opérations nouvelles (tous types de construction et d'activités),
- les dépôts et stockage de matières dangereuses ou polluantes,
- les dépôts et stockage de matériels et de produits flottants ou susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire,
- les citernes,
- les remblais,
- la reconstruction d'un bâtiment démoli par une inondation ou démoli volontairement,
- les changements de destination visant à créer un logement sous la cote de référence,
- la création ou l'extension de locaux à usage d'habitation sous la cote de référence,
- la création ou l'extension de sous-sols enterrés,
- la création ou l'extension de terrains de camping-caravaning ou d'habitations légères de loisir, ainsi que les aires d'accueil pour les gens du voyage,
- les plantations forestières et notamment les plantations d'épicéas,
- les installations liées à l'exploitation des carrières ou gravières dans les zones d'aléas forts et très forts (hauteur d'eau supérieure au mètre), ainsi que la mise en place de remblais ou tout autre système de protection par rapport aux crues,
- les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
- le stationnement de caravanes non arrimées sur les propriétés privées dans la période du 15 novembre au 30 avril est strictement interdit,
- le stationnement de caravanes sur le domaine public dans la même période,
- et d'une façon générale tout ce qui n'est pas autorisé.

## **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I – Sont admis dans l’ensemble de la zone excepté en UY.i sous réserve des conditions figurant ci-après :**

#### **2.1.1 Les constructions à usage:**

- d’habitat sous condition de ne pas dépasser un logement par unité foncière destiné à la résidence de personnes dont la présence est nécessaire en permanence pour assurer la direction, le gardiennage des établissements qui ne sont pas interdits en UY1, et que l’habitation d’une SHON inférieure ou égale à 120 m2 soit intégrée au bâtiment à usage d’activités.

#### **2.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.**

#### **2.1.3. Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises au régime de déclaration ou autorisation sous réserve d’être compatibles avec le caractère de la zone.**

#### **2.1.4. Les aménagements, transformations et extensions des installations classées soumises à déclaration sous réserve de ne pas engendrer de nouvelles nuisances.**

#### **2.1.5. Les installations et travaux divers suivants :**

- les aires de jeux et de sport publiques sous condition d’être compatible avec le caractère de la zone.

#### **2.1.6 Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations aux bâtiments existants, et l’extension des bâtiments existants**

#### **2.1.7 Dans le cas d’un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction à la même implantation d’un bâtiment est autorisée.**

**II- En zone UY.c**, dans un rayon de 100 mètres de part et d’autre du gazoduc, les projets d’occupation et d’utilisation du sol doivent être soumis à Gaz de France, région Est pour déterminer le coefficient applicable à cette opération.

**III – Ne sont autorisés en UY.i** uniquement et sous réserve de ne pas aggraver les risques, de ne pas en créer de nouveaux, de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens et activités exposés et de préserver le libre écoulement des eaux et les zones d'expansion des crues:

- les travaux ou constructions réalisés par une collectivité territoriale ou par l'Etat dans le cadre des mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens, y compris les systèmes de détection ou d'alerte,
- les ouvrages, installations et constructions strictement nécessaires au maintien, au fonctionnement et au développement des services publics ou d'intérêt public dont la présence est techniquement justifiée sur ce lieu (par exemple pylône, poste de transformation d'électricité, équipements liés à la lutte contre les inondations, ....)
- les travaux et équipements publics d'infrastructure, sous réserve de l'apport par le maître d'ouvrage de la justification de l'impossibilité technique de construire hors zone à risques. Cette justification analysera les sites potentiels hors zones à risques et les critères de choix. Elle sera accompagnée d'une étude de protection de l'ensemble des ouvrages contre les crues et d'impact sur la ligne d'eau et l'expansion des crues, avec proposition des mesures



compensatoires nécessaires. La même justification est demandée lors du développement d'ouvrages existants,

- les travaux d'entretien, de sécurité et de gestion courants des constructions et des installations existants antérieurement à la publication du PPRI,
- les modifications de la destination des constructions existantes et des équipements associés ne créant pas de nouveaux logements et sans stockage de produits dangereux,
- les réparations et la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que le risque inondation ou la démolition volontaire sans augmentation de la SHON (surface hors oeuvre nette) ni construction de logements sous la cote de référence et respectant les règles de construction des constructions nouvelles des zones bleues et sous condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée,
- l'arasement au niveau du terrain naturel avoisinant ou initial des remblais qui aggravent les risques d'inondation à l'amont, au droit ou en aval de leur implantation,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des parcs, jardins et espaces verts,
- les terrains de jeux, de sports, ou de loisirs à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et qu'ils n'imperméabilisent pas les sols,
- les aires de stationnement temporaires liées aux activités de loisir sous condition qu'elles ne limitent pas la perméabilité du sol et ne comportant pas d'obstacle aux crues,
- les activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers strictement nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue. Les constructions seront implantées dans le sens du courant et le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence. Les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau et les fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis),
- la création d'étangs de toute nature, de piscicultures, sous réserve qu'aucun remblai, digue, exhaussement, etc., ne soit réalisé dans ce cadre et dans le respect des procédures de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les plantations d'arbres de haute tige en bord de rivière espacées d'au moins 6 mètres
- d'une manière générale, toute intervention en zone rouge, dans le cadre fixé ci-dessus, sera soumise pour avis au service chargé de la police de l'eau.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **I - Voirie**

3.1.1 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées ;

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2 Une placette de retournement pourra être exigée en fonction des différents cas.

##### **II- Accès**

3.2.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de

l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2.2 L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser la dimension et la position de l'accès sur la voie publique.

3.2.3 En UY.c, les accès directs sur la RD1 sont interdits.

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

##### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **II – Assainissement**

###### **4.2.1 Dans l'ensemble de la zone :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées en respectant ses caractéristiques sauf les parcelles concernées par l'assainissement autonome figurant au plan de zonage d'assainissement après avis du service compétent en matière d'eau et d'assainissement.
- Les eaux pluviales issues des zones étanches (toitures, parkings, terrasses, plateformes de stockages ou industrielles etc.) seront infiltrées, de quelques manières que ce soient, ceci, afin de limiter les rejets dans les réseaux et d'éviter leur saturation. Dans le cas d'impossibilité d'infiltration, une demande auprès du service concerné via la Mairie sera déposée.
- Les rejets dans le réseau collectif, s'il existe, pourra faire l'objet au préalable d'un bassin d'écêtement avec un débit critique et/ou d'un traitement par techniques alternatives avant rejet.
- En cas de risque de pollution, les eaux de ruissellements et les eaux usées industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.
- Le traitement et l'évacuation des eaux industrielles doivent être réalisés conformément à la réglementation, et feront l'objet d'une autorisation par le service concerné pouvant mener à la signature d'une convention spéciale de déversement.

##### **III – Autres réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

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

Sur l'ensemble de la zone excepté en UY.c : Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement.

Dans le secteur UY.c : pas de prescription.

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

Sur l'ensemble de la zone excepté en UY.c :

6.1 Pour les parcelles possédant une façade sur la RD74, RD674, RD53, une construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres du bord de la chaussée, cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Les zones concernées sont indiquées sur les plans de zonage.

6.2 A défaut d'indication spéciale, les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

6.3 Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4 Dans le secteur UY.c :

Les constructions doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 3 mètres.

6.5 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

Sur l'ensemble de la zone excepté en UY.c et UY.d :

7.1 La distance - comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UY.c :

7.2 La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UY.D :

7.3 Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles formant l'emprise ouverte à la circulation publique et desservant les propriété de la zone.

Sur l'ensemble de la zone :

7.4 A proximité des forêts soumises au régime forestier la distance minimale est portée à 30 mètres.

7.5 La distance entre les bâtiments et les espaces boisés classés doit être supérieur à 15 mètres.

7.6 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

Sur l'ensemble de la zone excepté en UY.c :

8.1 les constructions non contiguës doivent respecter les unes par rapport aux autres une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UY.c :

8.2 Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas 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.

8.3 un espacement de 5 mètre minimum entre bâtiment devra être respecté.

8.4 une distance supérieure peut être imposée en cas de sécurité incendie.

8.5 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans l'ensemble de la zone, y compris en UY.c et UY.d :

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

11.2 **Les clôtures** seront constituées d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 2 mètres.

11.3 **Les façades :**

- seront traitées soit en bardage en bois ou en métal, soit en crépi,
- les façades arrières et latérales seront traitées à l'identique de la façade principale,

11.4 **Les matériaux** et les couleurs utilisées pour la finition et l'aspect extérieur des bâtiments devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

11.5 Les **toitures** correspondant à l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, ainsi qu'à l'utilisation de matériaux contemporains (cuivre, zinc, bac acier non réfléchissant, bois, poly carbonate, etc. ...).

Les toitures terrasses ou végétalisées ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques, sous réserve de l'alinéa cités ci-avant.

11.6 Dans le secteur UY.c, les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment et ne doivent pas dépasser l'acrotère. Les enseignes sur mâts, enseignes lumineuses de grande taille et les panneaux publicitaires sur les parcelles et bâtiments sont interdites.

## **ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT**

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

12.2 La surface à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par emplacement, et 55m<sup>2</sup> pour les poids lourds, desserte comprise. Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure.

Nombre minimal d'emplacement de stationnement à créer :

- **Constructions à usage de logement de gardiennage :**
  - 2 emplacements par logement
- **Constructions à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, de profession libérales :**
  - 4 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 1 emplacement pour 15m<sup>2</sup> de bureaux en UY.c
- **Constructions comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences ou autre, tribunes, stades etc. ...**
  - 1,5 emplacement pour 10 sièges.
- **Constructions à usage commercial et divers de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher :**
  - 6 emplacements entre 50 et 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher,
  - 6 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de plancher pour les établissements de plus de 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher,
  - 1 emplacement pour 15m<sup>2</sup> de vente en UY
- **Constructions à usage commercial de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher :**
  - 1 emplacement pour 15m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Constructions à usage d'activité artisanale ou industriel :**
  - 2 emplacements pour 3 emplois créés,
  - 1 emplacement pour 25m<sup>2</sup> d'atelier ou 100m<sup>2</sup> d'entrepôts en UY.c
- **Constructions hospitalières et cliniques :**
  - 5 emplacements pour 10 lits.
- **Constructions à usage d'enseignement :**
  - 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré,
  - 2 emplacements par classe pour les établissements du 2nd degré.

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclette.

- **Constructions à usage d'hôtels et restaurants :**
  - 7 emplacements pour 10 chambres,
  - 1 emplacement pour 10m<sup>2</sup> de restaurant.

12.3 Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

12.4 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue hormis en UY.c

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

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aire de stationnements doivent être aménagées et entretenues, notamment en ce qui concerne l'accumulation de dépôts de toute nature.

13.2 Un minimum de 10 % des espaces libre de constructions devra être traité en espace vert.

13.3 Dans les secteurs UY.C :

- les zones de stockage extérieures seront implantées en périphérie ou entourées d'une palissade en bois d'une hauteur ne pouvant dépasser 2 mètres,
- les espaces libres de constructions doivent être plantés, à raison d'un arbre pour 250m<sup>2</sup>,
- les aires de stationnements doivent être plantées, à raison d'1 arbre minimum pour 4 place.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription



### **III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol doivent en tenir compte.

La zone 1AU doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont possibles. L'urbanisation de la zone peut se faire au coup par coup à condition de ne pas remettre en cause l'organisation générale.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **I – RAPPEL**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du Code de l'Urbanisme).

##### **II – SONT SOUMIS À AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

##### **III - PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir sera exigé dans la zone

##### **IV – ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié le 2 avril 2004.

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

##### **I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone:**

1.1.1. Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole.

1.1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- les carrières.

#### 1.1.3. Camping et caravanes :

- le stationnement et l'installation de caravanes isolées pendant plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et à condition que la caravane reste mobile et ne soit pas utilisée comme habitation,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

#### 1.1.4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

#### 1.1.5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules (neuf ou usagés),
- les exhaussements et affouillements des sols,
- les garages collectifs de caravanes.

#### 1.1.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

#### 1.1.7. La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :

- des containers,
- des caisses de camions,
- des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires...

#### 1.1.8. Les parcs résidentiels de loisirs.

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

#### **I – Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions ci-après :**

##### 1. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :

- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'électricité et de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.
- que les constructions et installations admises soient compatibles avec les orientations d'aménagement sectorielles définies par le PLU.

##### 2. Les constructions destinées :

###### a/ - au commerce,

- à l'artisanat,
- à l'entrepôt

**à condition** qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), et que leurs dépôts et parcs de matériaux soient intégrés dans les bâtiments.

b/ à l'abri de jardin à raison d'un seul par unité foncière.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone

4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **I – Voirie**

3.1.1 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées ;

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2 Une placette de retournement pourra être exigée en fonction des différents cas.

##### **II- Accès**

3.2.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2.2 L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser la dimension et la position de l'accès sur la voie publique.

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

##### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **II – Assainissement**

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées en respectant ses caractéristiques sauf pour les parcelles concernées par l'assainissement autonome figurant au plan de zonage d'assainissement, après avis du service compétent en matière d'eau et d'assainissement.

4.2.2 Les eaux pluviales issues des zones étanches (toitures, parkings, terrasses etc.) seront infiltrées, de quelques manières que ce soient, ceci, afin de limiter les rejets dans les réseaux et d'éviter leur

saturation. Dans le cas d'impossibilité d'infiltration, une demande auprès du service concerné via la Mairie sera déposée.

4.2.3 En cas de pollution, les eaux de ruissellement et les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

4.2.4 Secteur 1AUY :

- Les eaux pluviales issues des zones étanches (toitures, parkings, terrasses, plateformes de stockages ou industrielles etc.) seront infiltrées, de quelques manières que ce soient, ceci, afin de limiter les rejets dans les réseaux et d'éviter leur saturation. Dans le cas d'impossibilité d'infiltration, une demande auprès du service concerné via la Mairie sera déposée.
- Les rejets dans le réseau collectif, s'il existe, pourra faire l'objet au préalable d'un bassin d'écêtement avec un débit critique et/ou d'un traitement par techniques alternatives avant rejet.
- En cas de risque de pollution, les eaux de ruissellements et les eaux usées industrielles doivent être rendues compatible par pré-traitement.
- Le traitement et l'évacuation des eaux industrielles doivent être réalisés conformément à la réglementation, et feront l'objet d'une autorisation par le service concerné pouvant mener à la signature d'une convention spéciale de déversement.

### **III – Autre réseaux**

Les réseaux devront obligatoirement être enterrés.

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

Pas de prescription

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

6.1 Pour les parcelles possédant une façade sur la RD 674, RD 164, RD 74, une construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres du bord de la chaussée, cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

6.2 les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

6.3 Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4. Sur la zone d'habitat le long de la RD 674 à l'Ouest de Neufchâteau, les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la Route départementale. En entrée de ville nord, le recul des constructions devra respecter le recul signalé sur les plans de zonage.

6.5 L'autorité compétente pourra imposer des prescriptions particulières concernant l'implantation, la hauteur, des clôtures et des haies vives, afin d'assurer la sécurité de la voie publique, notamment dans les carrefours, les virages et le long des voies étroites.

6.6 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

7.1 A moins de jouxter la limite séparative, la distance - comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Une distance minimale de 30 mètres est exigée à proximité des forêts soumises au régime forestier

7.3 La distance entre les bâtiments et les espaces boisés classés doit être supérieur à 15 mètres.

7.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription

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

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.

10.2 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées.

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

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

11.2 Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur inférieure à la moitié de cette clôture dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres hors tout, sauf dans le cas des prolongements de murs existants. Cette clôture peut être doublée d'une haie.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres.



11.3 La construction s'adaptera au terrain naturel : **aucun mouvement de terrain supérieur à 0,50 m ne sera autorisé.**

11.4 Toute construction d'un style extérieur à la région est interdite.

11.5 Toute imitation de matériaux est interdite : fausse brique, faux parement de pierre, ainsi que l'emploi extérieur de matériaux nus destinés à être recouverts, tels que le carreau de plâtre, la brique creuse ... Les immeubles bâtis peuvent être maintenus ou remplacés.

11.6 Toitures :

- Les couvertures seront de couleurs rouges vieillie ou refaites à l'identique si l'architecture le justifie hormis matériaux naturels (ardoise, zinc, toiture végétalisée, ...).
- Les pentes des toitures à 2 pans principaux seront d'environ 30°. Une pente inférieure peut être autorisée pour des matériaux naturels. Les toitures à un pan sont toutefois autorisées pour des annexes ou extensions si la construction s'appuie sur un élément existant (façade de la construction principale ou mur de clôture).
- Les châssis de toitures seront autorisés si leur surface est inférieure à 1 mètre carré, et s'ils sont axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade et disposés verticalement.
- Les lucarnes et chiens-assis sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées mais doivent être végétalisées.
- Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés sous réserve de ne pas représenter plus de la moitié de la surface du pan de toiture, être intégrés sans débord important et doivent être axés sur la trame du bâtiment (composition harmonieuse avec les ouvertures existantes).

11.5 Façades :

- La couleur et l'aspect des façades devront s'inspirer de ceux du bâti ancien, dans les tons beiges à beiges rosés.
- Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte.
- Si la façade est constituée en bardage, celui-ci devra être réalisé en matériaux naturels et couleur naturelle.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Les balcons sont interdits.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

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

12.2 Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par emplacement, desserte comprise. Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure. Nombre minimal d'emplacement de stationnement :

- Constructions à usage d'habitation ou assimilés :
  - par logement 1,5.
- Constructions à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, de professions libérales :
  - 4 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

- Constructions comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences ou autre, tribunes, stades, etc. ...
  - 1,5 emplacement pour 10 sièges.
- Constructions à usage commercial et divers de plus de 50m<sup>2</sup> de vente :
  - 6 emplacements entre 50 et 200m<sup>2</sup> de plancher,
  - 6 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de plancher pour les établissements de plus de 200m<sup>2</sup> de plancher.
- Constructions à usage d'activité artisanale ou industriel :
  - 2 emplacements pour 3 emplois créés.
- Constructions hospitalières et cliniques :
  - 5 emplacements pour 10 lits.
- Constructions à usage d'enseignement :
  - 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré,
  - 2 emplacements par classe pour les établissements du 2nd degré.

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclette.

- Constructions à usage d'hôtels et restaurants :
  - 7 emplacements pour 10 chambres,
  - 1 emplacement pour 10m<sup>2</sup> de restaurant.

12.3 Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

12.4 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

12.5 *Nonobstant* les dispositions ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

13.1 Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés et entretenus, avec un minimum de 30 % traités en espace vert.

13.2 Dans les lotissements destinés à l'habitation ou à l'hébergement d'une superficie supérieure à 1 hectare, 10 % de la superficie du lotissement sera réservé à la création d'espace vert commun à tous les lots ou à l'intégration de la zone dans son environnement.

13.3 Le choix des essences se fera dans le registre local. Les deux-tiers minimum des plantations devront être à feuilles caduques. Le complément pourra être à feuillage persistant dont des résineux. Les plantations seront composées d'un mélange d'essences arborées et arbustives.

La végétation existante sur la zone sera maintenue au maximum des possibilités techniques.

13.4 Sur la zone d'habitat le long de la RD 674 au Nord de Neufchâteau :

Les boisements existants seront maintenus sur une bande de 20 mètres depuis la voie.

13.5 Sur la zone d'habitat le long de la RD 674 à l'Ouest de Neufchâteau :

Une haie sera implantée sur une épaisseur de 5 mètres le long de la RD674 et ne dépassera pas 2 mètres de haut.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AUY**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

La zone 1AUY doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont possibles. L'urbanisation de la zone peut se faire au coup par coup à condition de ne pas remettre en cause l'organisation générale.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **I – RAPPEL**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du Code de l'Urbanisme).

##### **II – SONT SOUMIS À AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

##### **III - PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir sera exigé dans la zone

##### **IV – ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié le 2 avril 2004.

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

##### **I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1.1.1. Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole,

1.1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- les carrières.

1.1.3. Les lotissements à usage exclusif d'habitat.

#### 1.1.4 Camping et caravanes :

- le stationnement et l'installation de caravanes isolées pendant plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et à condition que la caravane reste mobile et ne soit pas utilisée comme habitation,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

#### 1.1.5 Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

#### 1.1.6. Les parcs d'attractions

#### 1.1.7. La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :

- des containers,
- des caisses de camions,
- des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires...

#### 1.1.8. Les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**I – Sont admis dans l'ensemble de la zone sous réserve que soit réalisées, en cours de réalisation ou programmés le réseau d'eau, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public, la voirie, la protection incendie :**

#### 2.1.1 Les constructions à usage:

- d'habitat sous condition de ne pas dépasser un logement par unité foncière destiné à la résidence de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements qui ne sont pas interdits en 1AUY1 , et que l'habitation soit intégrée au bâtiment à usage d'activités.

#### 2.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

#### 2.1.4. Les aménagements, transformations et extensions des installations classées soumises à déclaration sous réserve de ne pas engendrer de nouvelles nuisances.

#### 2.1.5. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sport publiques sous condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

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

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

#### **I - Voirie**



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

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2 Une placette de retournement pourra être exigée en fonction des différents cas.

## **II- Accès**

3.2.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2.2 L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser la dimension et la position de l'accès sur la voie publique.

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

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **4.2.1 Dans l'ensemble de la zone**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public.

### **III – Autres réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

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

Sur l'ensemble de la zone excepté en 1AU Y.c : Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement.

Dans le secteur 1AU Y.c : pas de prescription.

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

Sur l'ensemble de la zone excepté en 1AU Y.c :



6.1 Pour les parcelles possédant une façade sur la RD 74, RD 674, une construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres du bord de la chaussée, cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

6.2 A défaut d'indication spéciale, les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

6.3 Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4 Dans le secteur 1AUy.c :

Les constructions doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 3 mètres.

6.5 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

Sur l'ensemble de la zone excepté en 1AUy.c :

7.1 La distance - comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur 1AUy.c :

7.2 Les constructions doivent être implantées en ordre continu. La distance horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Sur l'ensemble de la zone :

7.3 À proximité des forêts soumises au régime forestier la distance minimale est portée à 30 mètres.

7.4 La distance entre les bâtiments et les espaces boisés classés doit être supérieur à 15 mètres.

7.5 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en recul.

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

Sur l'ensemble de la zone excepté en 1AUy.c :

8.1 les constructions non contiguës doivent respecter les unes par rapport aux autres une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur 1AUY.c :

8.2 Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas 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.

8.3 un espacement de 5 mètres minimum entre bâtiment devra être respecté. Une distance supérieure peut être imposée en cas de sécurité incendie.

8.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précitées.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris en 1AUY.c :

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

11.2 **Les clôtures** seront constituées d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 2 mètres.

11.3 **Les façades :**

- seront traitées soit en bardage bois vertical en planche brute de sciage, avec couvre joint (traitement naturel) ou en métal peint ou non réfléchissant, soit en crépi,
- les façades arrières et latérales seront traitées à l'identique de la façade principale,

11.4 **Les matériaux** et les couleurs utilisées pour la finition et l'aspect extérieur des bâtiments devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

11.5 Les **toitures** correspondant à l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, ainsi qu'à l'utilisation de matériaux contemporains (cuivre, zinc, bac acier non réfléchissant, bois, poly carbonate, etc. ...).

Les toitures terrasses ou végétalisées ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques, sous réserve de l'alinéa cités ci-avant.

11.6 La signalisation et le fléchage sont admis seulement sur support aux abords des bâtiments pour l'aménagement de cette zone. Les panneaux à caractère publicitaires sont interdits sur la RD674. Seule est autorisée l'enseigne commerciale ou la marque de l'industrie établie sur le lot et les bâtiments.

## **ARTICLE 1AUY 12 – STATIONNEMENT**

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

12.2 Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par emplacement, et 55m<sup>2</sup> pour les poids lourds, desserte comprise. Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure.

Nombre minimal d'emplacements de stationnement :

- **Constructions à usage d'habitation ou assimilés :**
  - par logement 1,5
- **Constructions à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, de profession libérales :**
  - 4 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette
  - 1 place pour 15m<sup>2</sup> de bureaux en 1AUY.c
- **Constructions comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences ou autre, tribunes, stades etc. ...**
  - 1,5 emplacement pour 10 sièges.
- **Constructions à usage commercial et divers de plus de 50m<sup>2</sup> de vente :**
  - 6 emplacements entre 50 et 200m<sup>2</sup> de plancher,
  - 6 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de plancher pour les établissements de plus de 200m<sup>2</sup> de plancher,
  - 1 emplacement pour 15m<sup>2</sup> de vente en 1AUY.c
- **Constructions à usage commercial de moins de 50m<sup>2</sup> de vente :**
  - 1 emplacement pour 15m<sup>2</sup> de vente
- **Constructions à usage d'activité artisanale ou industriel :**
  - 2 emplacements pour 3 emplois créés,
  - 1 emplacement pour 25m<sup>2</sup> d'atelier ou 100m<sup>2</sup> d'entrepôts en 1AUY.c
- **Constructions hospitalières et cliniques :**
  - 5 emplacements pour 10 lits.
- **Constructions à usage d'enseignement :**
  - 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré,
  - 2 emplacements par classe pour les établissements du 2nd degré.

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclette.

- **Constructions à usage d'hôtels et restaurants :**
  - 7 emplacements pour 10 chambres,
  - 1 emplacement pour 10m<sup>2</sup> de restaurant.

12.3 Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

12.4 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par

délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aire de stationnements doivent être aménagées et entretenues, notamment en ce qui concerne l'accumulation de dépôts de toute nature.

13.2 Un minimum de 10 % des espaces libre de constructions devront être traités en espace vert.

##### **13.3 Dans les secteurs 1AUY.C:**

- les zones de stockage seront implantées en périphérie ou entourées d'une palissade en bois d'une hauteur ne pouvant dépassée 2 mètres,
- les espaces libres de constructions doivent être plantée, à raison d'un arbre pour 250m<sup>2</sup>, les aires de stationnements doivent être plantées, à raison d'1 arbre minimum pour 4 place.

13.4 Le choix des essences se fera dans le registre local. Les deux-tiers minimum des plantations devront être à feuilles caduques. Le complément pourra être à feuillage persistant dont des résineux. Les plantations seront composées d'un mélange d'essences arborées et arbustives.

La végétation existante sur la zone sera maintenue au maximum des possibilités techniques.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 2AU**

règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **I – SONT SOUMIS À AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

##### **II - PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir sera exigé dans la zone

##### **III - ZONES DE BRUIT**

Pas de prescriptions.

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

**Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 2AU2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**I – Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions ci-après :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

##### **Articles 2AU 3 à 2AU 5**

Pas de prescription.

##### **Article 2AU 6**

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul.

##### **Article 2AU 7**

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul.

##### **Articles 2AU 8 à 2AU 13**

Pas de prescription

**SECTION III**  
**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2AU 14**

Pas de prescription.



## **IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle comprend le secteur A.i soumis au risque des inondations.

Une partie de cette zone est soumise aux risques « inondations », le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations s'y applique.

Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol doivent le prendre en compte.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **I – SONT SOUMIS À AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **II - PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir sera exigé dans la zone.

##### **III - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié le 2 avril 2004.

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

##### **I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone, y compris les secteurs A.i,**

1.1.1. Les constructions destinées :

- aux bureaux,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'hébergement hôtelier,
- à la fonction d'entrepôt,

- à l'activité forestière,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles évoquées à l'article 2

1.1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage :

- d'habitat,
- d'activités.

1.1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- les carrières.

1.1.4 Camping et caravanes :

- le stationnement et l'installation de caravanes isolées pendant plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et à condition que la caravane reste mobile et ne soit pas utilisée comme habitation,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.1.5. Les habitation légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1.1.6. Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
- les parcs d'attractions,
- les aires de stationnement public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

1.1.7. La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :

- des containers,
- des caisses de camions,
- des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires...

1.1.8. Les parcs résidentiels de loisirs.

**II – Sont interdits dans le secteur A.i :**

1.2.1. Les reconstructions de bâtiments détruits par un sinistre ne sont pas admises.

1.2.2. Les occupations et utilisations des sols interdites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Meuse annexé au dossier.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**I – Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions ci-après :**

2.1. Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole, classés ou non, destinées à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

- à l’habitation principale et situées à plus de 50 mètres et à moins de 100 mètres des bâtiments d’exploitation sous condition qu’elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- Les chambres d’hôtes (maximum 5 chambres) et les fermes auberges (100 places maxi) à condition qu’elles soient liées à l’exploitation agricole. Ces aménagements devront se faire dans des constructions existantes.
- A la vente ou à la fabrication de produits provenant exclusivement de l’exploitation agricole avec une emprise limitée.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

2.3. Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration ou autorisation sous réserve qu’elles soient liées aux constructions à usage agricole et qu’elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2.4. Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et caravanage type « camping à la ferme » déclarés en mairie selon une capacité maximale de :
  - soit 20 campeurs sous tente,
  - soit 6 tentes ou caravanes à la fois.

2.5 Les installations et travaux divers suivants :

- les exhaussements et affouillements à condition qu’ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d’une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- les garages collectifs de caravanes sous condition d’être dans un bâtiment agricole existant.

2.6 les changements d’usage des bâtiments agricoles existants à la date d’approbation du PLU, sous réserve de la compatibilité du changement d’usage avec l’activité agricole et sous réserve d’un intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment existant.

2.7. Les dispositifs permettant l’énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

**II – Sont admis dans l’ensemble de la zone exceptée dans le secteur A.i :**

Dans le cas d’un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction à la même implantation d’un bâtiment est autorisée.

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

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

#### **I – Voirie**

3.1.1 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées ;

- à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie
- aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

3.1.2 Une placette de retournement pourra être exigée en fonction des différents cas.

## **II- Accès**

3.2.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2.2 L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser la dimension et la position de l'accès sur la voie publique.

3.2.3 Tout accès sur la RD74 devra être aménagé avec l'accord du gestionnaire de la voie.

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

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Si cela est impossible l'alimentation en eau potable peut être réalisée par captage, forage ou puit particulier.

### **II – Assainissement**

L'assainissement autonome individuel ou groupé est obligatoire, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de risque de pollution, les eaux de ruissellement et les eaux usées industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

### **III – Autre réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

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

Les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement ou de captage.

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

6.1 Pour les parcelles possédant une façade sur la RDR 74, RD 53, RD 164, RD 674, RD 166, une construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres du bord de la chaussée, cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

6.2 Dans tous les autres cas les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

6.3 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en retrait.

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

7.1 A moins de jouxter la limite séparative, la distance - comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée- doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle précitée. Leur implantation se fera en limite ou en retrait.

7.3 A proximité des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés, la distance minimale est portée à 30 mètres.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres pour les bâtiments annexes et 5 mètres pour les autres constructions.

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

Pas de prescription.

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

10.1 La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 La hauteur des bâtiments à usage agricole ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

10.3 Les dépassements peuvent être autorisés en égard aux nécessités techniques propres à certains type d'exploitation.

10.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1 Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leurs dimensions, leur situation, l'aspect extérieur, le traitement des abords de bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractères des lieux avoisinants, aux sites et paysages ainsi qu'à la conservations des ordonnancements architecturaux.

11.2 Les bâtiments à usage agricole devront s'adapter au sol naturel, les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain.



#### 11.3 Toitures :

- Les toitures à deux pans seront dans les tons rouges vieillis. Leurs pentes seront d'un minimum de 8° pour les bâtiments d'exploitation.
- Les matériaux réfléchissants sont interdits (sauf panneaux photovoltaïques et solaires),
- Les toitures terrasses ou végétalisées ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs

#### 11.4 Façades :

- Les matériaux destinés à être habillés devront être enduits
- Les matériaux ainsi que les couleurs utilisés pour la finition et l'aspect extérieur des constructions devront s'harmoniser avec leur situation environnementale
- Le bardage bois vertical en planche brute de sciage, avec couvre joint est préconisé (traitement naturel)
- Les couleurs criardes sont interdites

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doivent être réalisées en dehors de la voie publique.

Nombre minimum :

- Constructions à usage de chambres d'hôte:
  - 3 emplacements pour 5 chambres

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

Pas de prescription.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle comprend les secteurs suivants :

- **N.i** soumis aux risques d'inondations,
- **N.ti** correspondant aux activités liées aux loisirs et au tourisme soumis aux risques d'inondations,
- **N.e** correspondant à la déchetterie.
- **N.p** correspondant à une zone dédiée à l'installation de panneaux photovoltaïques
- **N.r**, correspondant à une zone naturelle de loisirs liés au radiomodélisme

Une partie de cette zone est soumise aux risques « inondations », le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations s'y applique.

Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol doivent en tenir compte.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **I – SONT SOUMIS À AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **II - PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir sera exigé dans la zone.

##### **III - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié le 2 avril 2004.

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

##### **I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone**

1.1.1 Les constructions destinées :

- d’habitation et leurs dépendances,
- d’hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l’artisanat,
- à l’industrie,
- aux entrepôts,
- aux activités agricoles

1.1.2. Les opérations d’aménagement d’ensemble à usage :

- d’habitat,
- d’activités.

1.1.3. Les installations classées pour la protection de l’environnement :

- les carrières.

1.1.4. Les aménagements, transformations et extensions des installations classées soumises à déclaration

1.1.5. Camping et stationnement de caravanes :

- le stationnement et l’installation de caravanes isolées pendant plus de trois mois, sauf sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et à condition que la caravane reste mobile et ne soit pas utilisée comme habitation,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.1.6. Les habitation légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1.1.7. Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
- les parcs d’attractions,
- les garages collectifs de caravanes.
- les exhaussements et affouillements

1.1.8. La réutilisation, à usage d’abris ou de stockage :

- des containers,
- des caisses de camions,
- des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires...

1.1.9. Les parcs résidentiels de loisirs.

**II Sont interdits sur la zone hormis en N.ti**

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

**III –Sont interdits dans les secteurs N.i et N.ti**

- les opérations nouvelles (tous types de construction et d'activités),

- les dépôts et stockage de matières dangereuses ou polluantes,
- les dépôts et stockage de matériels et de produits flottants ou susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire,
- les citernes,
- les remblais,
- la reconstruction d'un bâtiment démoli par une inondation ou démoli volontairement,
- les changements de destination visant à créer un logement sous la cote de référence,
- la création ou l'extension de locaux à usage d'habitation sous la cote de référence,
- la création ou l'extension de sous-sols enterrés,
- la création ou l'extension de terrains de camping-caravaning ou d'habitations légères de loisir, ainsi que les aires d'accueil pour les gens du voyage,
- les plantations forestières et notamment les plantations d'épicéas,
- les installations liées à l'exploitation des carrières ou gravières dans les zones d'aléas forts et très forts (hauteur d'eau supérieure au mètre), ainsi que la mise en place de remblais ou tout autre système de protection par rapport aux crues,
- les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
- le stationnement de caravanes non arrimées sur les propriétés privées dans la période du 15 novembre au 30 avril est strictement interdit,
- le stationnement de caravanes sur le domaine public dans la même période,
- et d'une façon générale tout ce qui n'est pas autorisé.
- 

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I – Sont admis sur l'ensemble de la zone hormis en N.ti et N.i, sous réserve des conditions ci- après**

2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.

2.2.3. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

2.2.4. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation et l'entretien de la forêt.

2.2.5. Les abris pour animaux ouverts sur un côté, pour les non exploitants dans les conditions fixées à l'article 9.

2.2.6 Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toute nature et à la date d'opposabilité du P.L.U., même s'il en résulte une légère extension.

2.2.7 Le changement de destination d'un bâtiment existant et uniquement dans ce cas en logement d'habitation, en hébergement touristique tels que gîtes ruraux, chambres d'hôtes, auberges à la ferme à condition que le projet soit compatible avec la sauvegarde des exploitations agricoles et avec la capacité des réseaux publics et que le projet préserve les caractéristiques essentielles du bâtiment concerné.

## **II – Sont admis sur l'ensemble de la zone excepté en N.i et N.ti**

Les reconstructions de bâtiments détruits par un sinistre sont admises.

**III – Ne sont autorisés en N.i et N.ti** uniquement et sous réserve de ne pas aggraver les risques, de ne pas en créer de nouveaux, de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens et activités exposés et de préserver le libre écoulement des eaux et les zones d'expansion des crues :

- les travaux ou constructions réalisés par une collectivité territoriale ou par l'Etat dans le cadre des mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens, y compris les systèmes de détection ou d'alerte,
- les ouvrages, installations et constructions strictement nécessaires au maintien, au fonctionnement et au développement des services publics ou d'intérêt public dont la présence est techniquement justifiée sur ce lieu (par exemple pylône, poste de transformation d'électricité, équipements liés à la lutte contre les inondations, ....)
- les travaux et équipements publics d'infrastructure, sous réserve de l'apport par le maître d'ouvrage de la justification de l'impossibilité technique de construire hors zone à risques. Cette justification analysera les sites potentiels hors zones à risques et les critères de choix. Elle sera accompagnée d'une étude de protection de l'ensemble des ouvrages contre les crues et d'impact sur la ligne d'eau et l'expansion des crues, avec proposition des mesures compensatoires nécessaires. La même justification est demandée lors du développement d'ouvrages existants,
- les travaux d'entretien, de sécurité et de gestion courants des constructions et des installations existants antérieurement à la publication du PPRI,
- les modifications de la destination des constructions existantes et des équipements associés ne créant pas de nouveaux logements et sans stockage de produits dangereux,
- les réparations et la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que le risque inondation ou la démolition volontaire sans augmentation de la SHON (surface hors oeuvre nette) ni construction de logements sous la cote de référence et respectant les règles de construction des constructions nouvelles des zones bleues et sous condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée,
- l'arasement au niveau du terrain naturel avoisinant ou initial des remblais qui aggravent les risques d'inondation à l'amont, au droit ou en aval de leur implantation,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des parcs, jardins et espaces verts,
- les activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers strictement nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue. Les constructions seront implantées dans le sens du courant et le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence. Les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau et les fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis),
- la création d'étangs de toute nature, de piscicultures, sous réserve qu'aucun remblai, digue, exhaussement, etc., ne soit réalisé dans ce cadre et dans le respect des procédures de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les cultures annuelles (voir mesure d'interdiction) et les pacages,
- les haies et clôtures strictement nécessaires aux usages agricoles ne pouvant s'exercer sur des terrains moins exposés et sous condition qu'elles ne perturbent pas l'écoulement des eaux; les haies formant un alignement devront être dans le sens du courant; les clôtures seront à 4 fils maximum superposés avec les deux fils inférieurs en fils lisse et poteaux espacés d'au moins 3 mètres sans fondation dépassant le terrain naturel,
- les plantations d'arbres de haute tige en bord de rivière espacées d'au moins 6 mètres



- les aires de stationnement temporaires liées aux activités de loisir sous condition qu'elles ne limitent pas la perméabilité du sol et ne comportant pas d'obstacle aux crues,
- d'une manière générale, toute intervention en zone rouge, dans le cadre fixé ci-dessus, sera soumise pour avis au service chargé de la police de l'eau.

**Sont autorisés également en N.ti :**

- les terrains de jeux, de sports, ou de loisirs à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et qu'ils n'imperméabilisent pas les sols,

**Dans le secteur N.p sont autorisées ;**

- les aménagements, installations et constructions nécessaires ou liés aux panneaux photovoltaïques.

**Sont autorisés en N.r :**

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires ou liés à l'activité de radiomodélisme.

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

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

#### **I – Voirie**

3.1.1 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées ;

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2 Une placette de retournement pourra être exigée en fonction des différents cas.

#### **II- Accès**

3.2.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2.2 L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser la dimension et la position de l'accès sur la voie publique.

3.2.3 Tout nouvel accès sur la RD74 est interdit en dehors de l'agglomération.

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

#### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Si cela est impossible l'alimentation en eau potable peut être réalisée par captage, forage ou puit particulier.



## **II – Assainissement**

Le branchement sur le réseau d'assainissement existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées si le réseau se situe à proximité.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoire dans les limites de la réglementation correspondante.

## **III – Autre réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

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

Pas de prescription.

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

6.1 Pour les parcelles possédant une façade sur la RD 166, RD 674, RD 53, RD 164, une construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres du bord de la chaussée, cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

6.2 Dans tous les autres cas les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

6.3 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ainsi que l'implantation des panneaux photovoltaïques ne sont pas soumis aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en retrait.

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

7.1 Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 À proximité des forêts soumises au régime forestier la distance minimal est portée à 30 mètres.

7.3 La distance entre les bâtiments et les espaces boisés classés doit être supérieur à 15 mètres.

7.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ainsi que l'implantation des panneaux photovoltaïques ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription sauf pour les abris pour animaux dont l'emprise au sol ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup>.

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

10.1 Les bâtiments devront s'adapter au sol naturel, les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain.

10.2 La hauteur totale des constructions (hors tout) mesurée au point le plus bas du terrain naturel (avant tous travaux de terrassement) ne pourra excéder 8 m à l'égout, sauf cas impératifs techniques.

10.3 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle précitée.

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

11.1 Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leurs dimensions, leur situation, l'aspect extérieur, le traitement des abords de bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants, aux sites et paysages ainsi qu'à la conservations des ordonnancements architecturaux.

##### **11.2 Toitures :**

- Le zinc non réfléchissant sera toléré
- Les toitures à deux pans seront de couleur rouge vieillie. Leurs pentes seront d'environ 30°.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les toitures terrasses traditionnelles ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs
- Les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m<sup>2</sup>, et qu'elles soient axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

##### **11.3 Façades :**

- Les matériaux destinés à être habillés devront être enduits
- Les matériaux ainsi que les couleurs utilisés pour la finition et l'aspect extérieur des constructions devront s'harmoniser avec leur situation environnementale
- Le bardage bois vertical en planche brute de sciage, avec couvre joint est préconisé (traitement naturel)

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

Pas de prescriptions.

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés espaces boisés à conserver et à protéger.

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

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

Pas de prescription.

