

COMMUNE DE VIREUX-WALLERAND



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Modification de droit commun

DOSSIER APPROUVÉ

RÈGLEMENT – DOCUMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2024 approuvant la modification du PLU.

Cachet de la Mairie et signature du maire :

Bernard DEKENS

**Document initial
approuvé le : 22.02.1987**



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux
08200 SEDAN
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis en compatibilité le:	
22.01.2004		21.04.2005	13.09.2006	08.04.2015	
28.12.2012	<i>(révision simplifiée)</i>	06.11.2007			
		27.03.2011	<i>(modification simplifiée)</i>	Mis à jour le :	
		28.12.2012		04.03.2022	
		05.05.2014			
		18.12.2024			

SOMMAIRE

I.	<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	page 2
II.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
	. Zone UA	page 7
	. Zone UB	page 15
	. Zone UZ	page 23
III.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u>	
	. Zone 1AU	page 29
	. Zone 2AU	page 37
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
	. Zones A	page 38
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
	. Zones N	page 45
VI.	TERRAINS CLASSÉS EN ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À CRÉER OU À PROTÉGER	page 50
VII.	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	page 51
VIII.	PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	page 51

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **VIREUX-WALLERAND**, délimitée aux documents graphiques intitulés " Plan de zonage", par un tireté épais.

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

2.1. RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE

Les règles générales d'urbanisme demeurant applicables au territoire sont fixées par les articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions 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 ne sont pas applicables sur le territoire communal doté d'un Plan Local d'Urbanisme.

Sont explicitement rappelées les dispositions suivantes du Règlement National d'Urbanisme :

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

Décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du code de l'environnement.

Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016

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.

2.2. DISPOSITIONS DIVERSES - LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A. Les servitudes d'utilité publique :

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur les plans des servitudes annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B. Les clôtures :

(article R.421-2 du code de l'urbanisme)

Elles sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), **en dehors des cas prévus aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme, qui imposent une déclaration préalable avant leur édification.**

C. Les murs :

(article R.421-2 du code de l'urbanisme)

Ils sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, **dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à **déclaration préalable.**

D. Les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol :

(article R.421-18 du code de l'urbanisme)

À moins que le P.L.U. ne les interdise, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions **existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :**

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

Exemples :

*Sont soumis **à permis d'aménager** :*

- a. Les lotissements lorsqu'ils sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, ou lorsqu'ils prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- b. L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- c. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, etc.

Exemples :

Sont soumis **à déclaration préalable** :

- a. Les lotissements, autres que ceux mentionnés précédemment,
- b. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- c. Les aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et au changement de destination de ces constructions :

(articles R.421-13 et R.421-17 du code de l'urbanisme)

Les travaux exécutés sur les constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-17 (permis de construire ou déclaration préalable). Les changements de destination sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Terrain de camping et stationnement de caravanes :

(articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme)

Ils sont soumis à la **délivrance préalable d'un permis d'aménager** dans les cas suivants :

- a. *Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,*
- b. *Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,*
- c. *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,*
- d. *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.*

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas suivants :

- a. *L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager,*
- b. *L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,*
- c. *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.*

Coupes ou abattages d'arbres :

(article R.421-23 du code de l'urbanisme)

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas prévus à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

E. Les Habitations Légères de Loisirs :

(articles R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs (H.L.L.) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation est soumise à conditions prévues par les articles R.111-38 et suivants du code de l'urbanisme.

F. Résidences mobiles de loisirs :

(articles R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Leur implantation est soumise à conditions prévues par les articles R.111-42 et suivants du code de l'urbanisme.

G. Caravanes :

(articles R.111-47 et suivants du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-48 et suivants du code de l'urbanisme.

H. Camping :

(articles R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme)

La pratique du camping et la création de terrains sont régies par les dispositions prévues aux articles R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B, 3C1 et 3C2 du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1. ZONES URBAINES (dites "zones U")

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques numérotés 3B1 et 3B2, par un tireté épais, et repérées par **un indice commençant par la lettre U**.

Il s'agit de :

- la **zone UA**, qui comprend le secteur UAi,
- la **zone UB**, qui comprend les secteurs UBz et UBi,
- la **zone UZ**, qui comprend un secteur UZi.

3.2. ZONES A URBANISER (dites "zones AU")

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique numéroté 3C1, par un tireté épais. Il s'agit de:

- la zone 1AU, ouverte à l'urbanisation à court terme, comprenant un secteur 1AU ℓ ,
- la zone 2AU, fermée à l'urbanisation.

3.3. ZONES AGRICOLES (dite "zones A")

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques numérotés 3B, 3C1 et 3C2, par un tireté épais.

Il s'agit **des zones A**, comprenant un secteur Ai.

3.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N")

Le terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques numérotés 3B, 3C1 et 3C2, par un tireté épais.

Il s'agit **des zones N**, comprenant les secteurs Nb, Ni, Ni ℓ , N ℓ , Np, Npz, Nipz, Nj, Npa, Np ℓ z, Np ℓ zi et Npi.

3.5. ESPACES BOISES CLASSÉS

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques 3A et 3B1, par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

3.6. EMBLEMES RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques, avec leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée. Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la partie urbanisée la plus ancienne et la plus dense de la ville, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités compatibles avec la zone habitée, artisanales et commerciales

Le bâti est majoritairement construit en ordre continu, le long des voies, et d'aspect traditionnel.

Elle comprend un **secteur UAi**, inondable, déterminé par le Plan de Prévention des Risques approuvé le 13 janvier 2022. Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du PPRi, annexé au dossier de PLU, et venant en servitude, et qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de constructions et autres, liées à la maintenance et aux usages.

La zone UA du village comporte des éléments architecturaux et paysagers qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique. Ces éléments sont identifiés sur le document 3C1 du PLU, à savoir :

- le château,
- la chapelle du cimetière,
- l'église.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les activités industrielles,
- Les commerces de plus de 600 m² de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attraction,
 - Dépôts de véhicules,
 - Garages collectifs de caravanes,
 - exhaussement et affouillement du sol, hormis dans le secteur UAi, dans les conditions prévues à l'article UA2.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- Les antennes de radiotéléphonie.

1.2. Sont interdits dans le secteur UAi :

- Toutes constructions, remblais, plantations, travaux, installations de quelque nature qu'ils soient, ne répondant pas aux conditions de l'article UA2,
- Les sous-sols enterrés dans le cas de reconstruction ou d'extension de bâtiment existant.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels.

- 1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
- 2. Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
- 3. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie:**
 - des bâtiments identifiés aux plans 3C1 et 3C2 en tant qu'éléments remarquables (*article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme*).

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisées sous conditions dans toute la zone :

- Les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 600 m²,
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, y compris celles soumises à autorisations, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes (si cette nouvelle destination n'est pas interdite par l'article UA1), à condition qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, dans les limites de la surface de plancher, correspondant à celle détruite,
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- Les installations classées soumises à déclarations, à condition de ne pas entraîner de gêne pour le voisinage, insalubrité, et dommages grave en cas de fonctionnement défectueux ou accident.

2.3. Dans le secteur UAi :

Les dispositions prévues par le règlement du P.P.R.i. de la Meuse aval s'appliquent. Il y a lieu de se reporter au règlement du PPRi, annexé au dossier de PLU.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – VOIRIE ET ACCES

3.1. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités.

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1^{er} (Dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques.

4.2.1. Alimentation en eau

Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2. Électricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.2.3. Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public :

- **L'assainissement individuel est obligatoire** et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à la validation du syndicat intercommunal.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites.
- **soit pour certaines rues, à l'alignement des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle (alignement de fait) : rue du verger Notre-Dame, rue des Fossés, jusqu'à l'angle de la rue P. Vienot, rue Madouilleau.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les annexes,
- lorsque le projet de construction intègre la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlot.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. **Dans une bande de 15 mètres de profondeur** à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait, limite effective des voies privées), les constructions **peuvent être édifiées le long des limites séparatives.**

7.2. **Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, et en limite de fond de parcelle**, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur en tout point du bâtiment, **n'excède pas 3 mètres en limite de propriété.**

7.3. Au cas où une construction ne serait pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 3 m.**

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **sans être inférieure à 3 m**, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces de travail ou d'habitation.

7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure ou au fonctionnement du service public.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles).

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les adjonctions limitées non implantées à l'alignement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.2. Toitures.

A/ Types de toitures.

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des toitures des bâtiments environnantes.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes :

- Ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas et verrières,
- Adjonctions limitées à des bâtiments existants.

B/ Matériaux de couverture autorisés.

* *Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :*

- Ardoise naturelle type 30x22 ou 32x22, à pose horizontale ; des formats supérieurs peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement, sur les combles de configuration spécifique (Mansart, faibles pentes...) et dans le cadre d'une réfection partielle ou à l'identique, ou pour les versants non visibles des espaces publics,
- Petits carreaux de fibre-ciment rectangulaires de ton schiste,
- Bardeaux type "vertuile" ou "Shingles" de ton schiste.

* *Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages...):*

En plus des matériaux cités ci-dessus, sont autorisés:

- Couverture ondulée fibre-ciment ton schiste ou métallique pré-peinte ton schiste, pour les bâtiments non visibles des espaces publics,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières, restant en harmonie avec la construction principale,
- Carreaux fibre-ciment.

Néanmoins, peuvent être autorisés ponctuellement d'autres types de toitures, sous réserve des autres prescriptions émises dans cet article, s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec l'environnement bâti de la rue.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Inversement, la mise à nu ("décroustage" et rejointoiement) de façades initialement enduites est interdite.

La coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes harmonisées avec les matériaux naturels de la façade ou des constructions environnantes.

Sont interdits:

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc et blanc cassé).

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il sera imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

Sont interdits:

- La pose de volets roulants à caisson extérieur saillant sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.5. Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture ; elles seront de couleur similaire au support.

11.6. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.7. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

Les murs et murets en pierre devront être conservés en pierre.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive, composée d'essences locales (charmille...). L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Sont interdits:

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,
- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes, lorsque celles-ci sont d'origine locale.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

Concernant les installations et travaux divers dont la création n'est pas interdite par les articles précédents, ils doivent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone :

Elle correspond aux extensions urbaines périphériques du village de moyenne densité, et plus ou moins récente, à vocation d'habitat.

Le bâti se présente sous la forme de constructions individuelles au coup par coup, ou d'opérations d'ensemble. Elle comprend les secteurs :

- UBz à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités artisanales, commerciales et de loisirs,
- et UBi, inondable, soumis aux règles du Plan de Préventions des Risques d'inondations approuvé le 13 janvier 2022. Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du PPRi, annexé au dossier de PLU, et venant en servitude, et qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de constructions et autres, liées à la maintenance et aux usages.

La zone UB du village comporte des éléments architecturaux et paysager qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique.

Ces éléments sont identifiés sur les documents 3C1 et 3C2 du PLU, à savoir :

- le calvaire, rue de la Campagne,
- le calvaire et arbre, chemin d'Hargnies.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les commerces de plus de 1000 m² de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attraction,
 - Dépôts de véhicules,
 - Garages collectifs de caravanes,
 - exhaussement et affouillement du sol hormis dans le secteur UBi, dans les conditions prévues à l'article UB2.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- Les antennes de radiotéléphonie.

1.2. Sont interdits, hormis dans le secteur UBz :

- les activités industrielles.

1.3. Sont interdits, dans le secteur UBi :

- Toutes constructions, remblais, plantations, travaux, installations de quelque nature qu'ils soient, ne répondant pas aux conditions de l'article UB2,
- Les sous-sols enterrés dans le cas de reconstruction ou d'extension de bâtiment existant.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappel

1. **Les clôtures** sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie:
 - des bâtiments identifiés aux plans 3C1 et 3C2 en tant qu'éléments remarquables (*article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme*).

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 1000 m², sur avis de la CDAC, le cas échéant.
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes, (si la nouvelle destination n'est pas interdite par l'article UB1), à condition qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- En UBz, les installations classées soumises à déclaration, à condition de ne pas entraîner de gêne pour le voisinage, insalubrité et dommages graves en cas de fonctionnement défectueux ou d'accidents.

2.3. Dans le secteur UBi :

Les dispositions prévues par le règlement du P.P.R.i. de la Meuse aval s'appliquent. Il y a lieu de se reporter au règlement du PPRi, annexé au dossier de PLU.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – VOIRIE ET ACCÈS

3.1. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Généralités.

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1^{er} (Dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques.

4.2.1. Alimentation en eau

Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2. Électricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.2.3. Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public :

- **L'assainissement individuel est obligatoire** et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

Eaux résiduelles d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à la validation du syndicat intercommunal.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées à **6 mètres au moins de l'axe de la voie.**
- 6.2.** La façade avant devra être édifiée dans la bande constituée par le prolongement des constructions voisines.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les garages lorsque l'observation de l'alignement moyen aurait pour effet, en raison de la topographie, de rendre impossible la réalisation de la plate-forme d'attente pour sortie particulière de véhicule prévue à l'article UB3.

6.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait, limite effective des voies privées), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

7.2. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur en tout point du bâtiment, n'excède pas 3 mètres en limite de propriété.

7.3. Au cas où une construction ne serait pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 3 m.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces de travail ou d'habitation.

7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure ou au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).

Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Les soubassements seront traités de la même façon que la partie habitable.

11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.

La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

11.3. Toitures.

A/ Types de toitures.

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des toitures des bâtiments environnantes, hormis dans les cas prévus ci-après.

Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes :

- Ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas et verrières,
- Adjonctions limitées à des bâtiments existants.

Les toitures plates ou à faible pente, végétalisées ou non, peuvent être autorisées ponctuellement :

- lorsque ces types de toiture n'occasionnent pas de distorsion avec l'environnement bâti de la rue,
- lorsqu'elles ne conduisent pas à la création d'une terrasse d'agrément édifiée le long des limites séparatives,
- pour les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que le projet présente une bonne intégration paysagère et architecturale,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

B/ Matériaux de couverture autorisés.

* *Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :*

- Ardoise naturelle,
- Tuile terre cuite et tuile béton de ton schiste ou vieillie,
- Petits carreaux de fibre-ciment rectangulaires de ton schiste,
- Bardeaux type "vertuile" ou "Shingles" de ton schiste ou de ton tuile vieillie,
- Tuile vieillie.

* *Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages...):*

En plus des matériaux cités ci-dessus, sont autorisés:

- Couverture ondulée fibre-ciment ton schiste ou métallique pré-peinte ton schiste, pour les bâtiments non visibles des espaces publics,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières, restant en harmonie avec la construction principale,
- Carreaux fibre-ciment.

Néanmoins, peuvent être autorisés ponctuellement d'autres types de toitures, sous réserve des autres prescriptions émises dans cet article, s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec l'environnement bâti de la rue.

11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Sont interdits:

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc ou blanc cassé).

11.5. Ouvertures - Menuiseries.

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il pourra être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

Sont interdits:

- La pose de volets roulants à caisson extérieur saillant sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.6. Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture, dans des couleurs similaires au support.

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.8. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

Les murs en pierre devront être conservés en pierre.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive, composée d'essences locales (charmille...). L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Sont interdits:

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.
- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes, lorsque celles-ci sont d'origine locale.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

Concernant les installations et travaux divers dont la création n'est pas interdite par les articles précédents, ils doivent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UZ

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles.

Elle concerne exclusivement les terrains situés sur le quartier de la Campagne.

Elle comprend **un secteur UZi**, inondable, soumis aux règles du Plan de Préventions des Risques d'inondations approuvé le 13 janvier 2022.

Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du PPRi, annexé au dossier de PLU, et venant en servitude, et qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de constructions et autres, liées à la maintenance et aux usages.

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

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UZ2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et de manière générale les installations à nuisance (insalubrité, danger ou incommodité, pollution, odeurs,...),
- Les bâtiments d'élevage,
- Le changement d'affectation des constructions existantes, incompatible avec les affectations autorisées dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attraction,
 - Aires de jeux et de sports,
 - Dépôts de véhicules,
 - Garages collectifs de caravanes,
 - exhaussement et affouillement du sol hormis dans le secteur UZi, dans les conditions prévues à l'article UZ2.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.
- Les antennes de radiotéléphonie

1.2. Sont interdits dans le secteur UZi :

- Toutes constructions, remblais, plantations, travaux, installations de quelque nature qu'ils soient, ne répondant pas aux conditions de l'article UZ2,
- Les sous-sols enterrés dans le cas de reconstruction ou d'extension de bâtiment existant.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappel

1. **Les clôtures** sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UZ1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition de ne pas créer de gêne pour le voisinage, insalubrité ou dommages graves en cas de fonctionnement défectueux ou accident grave.
- Les extensions et modifications limitées des bâtiments et installations existants, sans changement de destination,
- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite.

2.3. Dans le secteur UZi:

Les dispositions prévues par le règlement du P.P.R.i. de la Meuse aval s'appliquent. Il y a lieu de se reporter au règlement du PPRi, annexé au dossier de PLU.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 – VOIRIE ET ACCES

3.1. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Généralités.

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1^{er} (Dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques.

4.2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2. Électricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

4.2.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public :

- **L'assainissement individuel est obligatoire** et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à la validation du syndicat intercommunal.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

ARTICLE UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

- 6.1.** Aucune construction ne peut être édifiée à **moins de 5 m** de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites.
- 6.2.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :
 - à l'alignement, pour les extensions de bâtiments existants à usage d'activités, eux-mêmes implantés à l'alignement ;
 - à l'alignement des constructions existantes, pour les extensions de bâtiments existants à usage d'activités, situés dans la bande de 5 mètres.
- 6.3.** Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement industriel, Zone d'Aménagement Concerté, etc....).
- 6.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de la toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 m.**
- 7.2. **Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**
- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
 - pour les annexes d'une hauteur en tout point inférieure à 4 m.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments à usage d'activités ne pourra pas excéder 10m, sauf en ce qui concerne les dispositifs techniques particuliers, pour lesquels il n'est pas fixé de limite de hauteur.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.

Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites (y compris blanc et blanc cassé),
- Les couvertures et bardages en tôle non peintes.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les autres parties non construites qui ne seront pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

Concernant les installations et travaux divers dont la création n'est pas interdite par les articles précédents, ils doivent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER **(ZONE AU)**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Vireux-Wallerand, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de maîtriser le développement urbain de Vireux-Wallerand, un phasage des zones à urbaniser est établi, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, engagé sur le territoire communal.

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Vireux-Wallerand, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme :

Elle comprend un secteur 1AUℓ, correspondant à la zone de loisirs de Rognacque.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions à usage industriel et agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Garages collectifs de caravanes,
 - Dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les antennes de radiotéléphonie.

1.2. Sont interdits, hormis dans le secteur 1AUℓ :

- Les constructions à usage hôtelier, de restauration et d'accueil touristique
- Les terrains de camping et de stationnement de caravane,
- Les équipements sportifs non liés au projet d'ensemble
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappel

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable avant leur** édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article AU1, peuvent être autorisées sous conditions :

Dans toute la zone y compris dans le secteur 1AU :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble (lotissement - groupe d'habitations - association foncière urbaine – ZAC),
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
 - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
 - ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes.

En plus dans le secteur 1AU :

- Les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs,
- Les constructions à usage hôtelier, de restauration et d'accueil touristique,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.

Dans toute la zone hormis dans le secteur 1AU :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble (ex : lotissement - groupe d'habitations - association foncière urbaine – ZAC, etc.) ; l'urbanisation de la zone AU peut être réalisée sous la forme d'une opération unique, ou sous forme de plusieurs opérations sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent du reste de la zone AU.
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
 - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
 - ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes.
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, sans changement de vocation,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- Les exhaussements et les affouillements des sols (installations et travaux divers), dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus.
- Les garages, les annexes et les abris de jardins de moins de dix mètres carrés dépendant d'habitations existantes.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – VOIRIE ET ACCÈS

3.1. Voirie.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. *En particulier, l'accès sur la RD 989 sera interdit.*

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Généralités.

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1^{er} (Dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques.

4.2.1. Alimentation en eau

Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2. Électricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.2.3. Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public :

- **L'assainissement individuel est obligatoire** et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à la validation du syndicat intercommunal.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

- 6.1. Les constructions doivent observer un recul de **5 m au moins de l'alignement** des voies publiques existantes modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites.
- 6.2. **Toutefois**, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre impossible la réalisation de la plate-forme d'attente pour sortie particulière de véhicule prévue à l'article AU3,
 - pour les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'article 1AU1,
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
 - pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.

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

- 7.2. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 3 mètres**.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans être inférieure à 3 mètres**, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces de travail ou d'habitation.

- 7.3. **Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**
- pour les constructions dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 m,
 - pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.
- 7.4. **Toutefois**, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'article 1AU1,
 - en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).
Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.
- 10.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'article 1AU1.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural justifiant de la non-application des règles ci-après, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement bâti ou non, par la production d'une notice d'impact, il sera fait application des règles de l'article 11.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits. La ligne de faîtage principale des constructions sera de préférence parallèle aux courbes de niveaux.

11.3. Toitures.

A/ Types de toitures.

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des toitures des bâtiments environnantes, et ne pouvant excéder 45°, hormis dans les cas prévus ci-après.

Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes :

- Ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas et verrières,
- Adjonctions limitées à des bâtiments existants.

Les toitures plates ou à faible pente, végétalisées ou non, peuvent être autorisées ponctuellement :

- lorsque ces types de toiture n'occasionnent pas de distorsion avec l'environnement bâti de la rue,
- pour les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que le projet présente une bonne intégration paysagère et architecturale,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

B/ Matériaux de couverture autorisés.

* *Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :*

- Ardoise naturelle,
- Petits carreaux de fibre-ciment rectangulaires de ton schiste,
- Bardeaux type "vertuile" ou "Shingles" de ton schiste,

* *Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages...) :*

En plus des matériaux cités ci-dessus, sont autorisés:

- Couverture métallique pré-peinte ton schiste,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières,
- Fibre-ciment teinte schiste.

Néanmoins, peuvent être autorisés d'autres types de toitures et d'autres matériaux de couverture :

- en faveur des énergies renouvelables, sous réserve de la protection des sites et des paysages, (ex: panneaux solaires, revêtements végétalisés, etc.),
- ou, s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec l'environnement bâti de la rue sous réserve des autres prescriptions émises dans cet article, et dans le cas d'une architecture contemporaine.

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

Sont interdits:

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (tel que les enduits blanc pur ou de teinte claire).
- Les bardages en éléments de fibre-ciment grand format et en pose losangée.

Les enduits seront de teintes naturelles similaires à la pierre locale.

11.5. Ouvertures - Menuiseries.

Sont interdits:

- La pose de volets roulants à caisson saillant extérieur,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.6. Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture, dans des couleurs similaires au support.

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.8. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive, composée d'essences locales (type charmille). L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Sont interdits:

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.
- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

À l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes, lorsque celles-ci sont d'origine locale.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

L'utilisation d'essences locales est préconisée (charmilles...).

Concernant les installations et travaux divers dont la création n'est pas interdite par les articles précédents, ils doivent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE 2AU

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Vireux-Wallerand, destinés à être urbanisés à plus long terme. Dans l'immédiat, ces terrains sont fermés à l'urbanisation.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie d'une zone 2AU, le Plan Local d'Urbanisme devra être réadapté au préalable (ex : mise en œuvre d'une procédure de modification).

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU.2,
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : implantation de canalisations de transport de gaz, ...),
- Les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'aménagement de la zone,
- Les constructions et les installations à usage d'équipements publics.

ARTICLE 2AU.3 à 2AU.14

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article ci-dessus, il convient d'appliquer les dispositions du règlement de la zone 1AU.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(ZONE A)

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les terres agricoles de Vireux-Wallerand, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur Ai, correspondant à la zone inondable et aux prescriptions établies par le Plan de Prévention des Risques d'inondations approuvé par arrêté préfectoral du 13 janvier 2022.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article A 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attraction,
 - Aires de jeux et de sports,
 - Dépôts de véhicules,
 - Garages collectifs de caravanes,
 - exhaussements, affouillements des sols.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- Les antennes de radiotéléphonie.

1.2. Sont interdits dans le secteur Ai :

- Toutes constructions, remblais, plantations, travaux, installations de quelque nature qu'ils soient, ne répondant pas aux conditions de l'article A2,
- Les sous-sols enterrés dans le cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappel

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*)

2. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site,
- Les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions limitées et les modifications des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 200 m des zones urbaines UA, UB, et UZ, et des zones à urbaniser (AU),
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation,
- Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole, et conformes à la charte des Gîtes de France ou à la charte des Fermes- Auberges,
- Les aménagements et équipements équestres, liés au tourisme et aux loisirs.

Dans le secteur Ai :

Les dispositions prévues par le règlement du P.P.R.i. de la Meuse aval s'appliquent. Il y a lieu de se reporter au règlement du PPRi, annexé au dossier de PLU.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

3.1. Voirie

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.2. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Généralités.

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1^{er} (Dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques.

4.2.1. Alimentation en eau

Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique :

Pour les besoins de l'exploitation agricole, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, selon les dispositions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

4.2.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.2.3. Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public :

- **L'assainissement individuel est obligatoire** et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

Eaux résiduelles d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la validation du syndicat intercommunal.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.
- 6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics.

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

- 7.1. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'éégout de la toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 3 m**.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite séparative et l'éégout de toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 3 m**, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

- 7.2. **Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :**
 - pour les annexes dépendant d'habitations existantes d'une hauteur en tout point inférieure à 4 m,
 - pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉ LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Rappel** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).
- 10.3.** La hauteur maximale des autres constructions ne devra pas excéder 8m, sauf en ce qui concerne les dispositifs techniques particuliers, pour lesquels il n'est pas fixé de limite de hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables qui y sont rattachés seront préservés.

11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

11.3. Toitures.

A/ Types de toitures.

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des toitures des bâtiments environnantes.

Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes :

- Ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas et verrières,
- Adjonctions limitées à des bâtiments existants.

B/ Matériaux de couverture autorisés.

* *Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :*

- Ardoise naturelle,
- Tuile terre cuite et tuile béton de ton schiste ou vieilli
- Bardeaux type "vertuile" ou "Shingles" de ton schiste ou de ton tuile vieillie,
- Petits carreaux de fibre-ciment rectangulaires de ton schiste.

* *Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages...) :*

En plus des matériaux cités ci-dessus, sont autorisés:

- Fibre-ciment teinte schiste,
- Couverture métallique pré-peinte ton schiste,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières,

Néanmoins, peuvent être autorisés ponctuellement d'autres types de toitures, sous réserve des autres prescriptions émises dans cet article, s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec l'environnement bâti de la rue.

11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

Les façades seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement. Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc ou blanc cassé).

11.5. Ouvertures - Menuiseries.

Sont interdits dans toute la zone :

- La pose de volets roulants à caisson extérieur saillant, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.6. Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics, ou en toiture, dans des couleurs similaires au support.

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.8. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive, composée d'essences locales (charmille).

L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Sont interdits:

- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations se feront à base d'essences locales.

Les haies existantes devront être préservées dans la mesure du possible.

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES **(ZONE N)**

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les terrains de Vireux-Wallerand, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- **un secteur Nb**, au lieudit Bon Air, pouvant accueillir des ouvrages et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex : antennes de radiotéléphonie mobile, etc.),
- **un secteur Np** (« p » pour patrimoine naturel), correspondant aux terrains situés dans la ZNIEFF ;
- **un secteur Npz**, dont la qualité des espaces naturels impose une maîtrise foncière de la commune, concrétisée par le projet de ZAD,
- **un secteur Nl**, pouvant accueillir des équipements légers de loisirs et de sport,
- **un secteur Ni**, correspondant à la zone inondable et aux prescriptions établies par le Plan de Prévention des Risques d'inondations approuvé le 13 janvier 2022,
- **un secteur Nil**, en zone inondable, avec activité de loisirs (aménagement de l'île),
- **un secteur Nj**, réservé à des jardins,
- **un secteur Npa**, correspondant à l'écart de Mon Plaisir,
- **un secteur Nptz**, réservé aux aménagements de loisirs du Risdoux, et concerné par le projet de ZAD, et situé le cas échéant en zone inondable du PPRi (**Nptzi**),
- **un secteur Nipz**, inondable, correspondant à la protection des captages, justifiant l'intégration au projet de ZAD.
- **et un secteur Npi**, cumulant les trois caractéristiques précitées indicées.

La zone comporte enfin des éléments remarquables paysagers qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à savoir :

- Les érables situés en entrée de village, sur la route de Hargnies, pour des raisons paysagères.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappel

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

1.2. Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux constructions des barrages automatisés M 22 - MONTIGNY et M 23 - MOUYON et de ses équipements et aux déconstructions des barrages manuels qu'il remplace, et de ses équipements associés,

- Les antennes de radiotéléphonie, hormis dans le secteur Nb,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attraction,
 - Dépôts de véhicules,
 - exhaussement et affouillement du sol hormis dans les secteurs Ni et Nil, dans les conditions prévues à l'article N2.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravane,
- Hormis dans **le secteur Np/z**, les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- Dans **les secteurs Np, Npa, Npz, Nipz, Nplzi et Npi** tout projet portant atteinte à la conservation de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) du Massif Forestier d'Ardenne.

Sont interdits dans les secteurs inondables Ni, Nipz Ni/, Np/zi et Npi :

- Toutes constructions, remblais, plantations, travaux, installations de quelque nature qu'ils soient, ne répondant pas aux conditions de l'article N2,
- Les sous-sols enterrés dans le cas de reconstruction ou d'extension de bâtiment existant.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappel

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable avant leur** édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Tous les travaux portant atteinte aux arbres remarquables situés sur la route d'Hargnies sont soumis à autorisation préalable.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article N1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations existantes, limités à 10m².
- Les constructions liées à l'économie forestière ou à la chasse,
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, y compris les canalisations de transports de gaz, sous réserve de l'association de la Commune.

2.3. Dans les secteurs Ni, Nipz, NiL, NpLzi et Npi :

Les dispositions prévues par le règlement du P.P.R.i. de la Meuse aval s'appliquent. Il y a lieu de se reporter au règlement du PPRi, annexé au dossier de PLU.

2.4. Dans les secteurs NpL et NpLz, peuvent être autorisés :

- Les constructions liées à l'activité hôtelière ou de restauration,
- Les constructions à usage d'accueil ou d'abris public pour le tourisme,
- Les constructions et installations à usage sportif ou de loisirs,
- Les changements d'affectation des constructions existantes.

2.5. Dans le secteur NL, peuvent être autorisés :

- Les aménagements d'espaces verts, les aires de repos et de loisirs,
- Les équipements sportifs.

2.6. Dans le secteur Nb, peuvent être autorisés :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex : antenne de radiotéléphonie mobile, etc.).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Toute voie en impasse doit permettre le demi-tour, sauf si elle est destinée à être prolongée rapidement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et assainissement des constructions autorisées seront réalisées conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, et à la réglementation en vigueur.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques ou leur dissimulation seront demandés.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

- 6.1.** Les constructions autorisées doivent être édifiées à **5 m au moins** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à **10 m au moins** de l'axe des autres voies.

- 6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics,
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex : antenne de radiotéléphonie mobile, etc.).

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire ne doit être **inférieure à 5 m.**
- 7.2. **Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées** pour les annexes d'une hauteur en tout point inférieure à 3 m.
- 7.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics,
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex : antenne de radiotéléphonie mobile, etc.).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).
- 10.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

À cet effet, **les constructions devront être de couleur sombre** s'accordant avec l'environnement. Les matériaux de couverture seront de ton schiste. Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Les abris de jardins et annexes autorisés devront être traités en harmonie avec la construction principale dont ils dépendent (volume, nature des matériaux...)

Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.

Dans les secteurs Npz, Np'z, Np'zi et Npa :

Les constructions devront par leur volume, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site.

Cette même règle s'impose aux aménagements ou extensions mesurées des constructions existantes.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les plantations des jardins des constructions autorisées devront être d'essences locales, et intégrées directement au site.

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

TITRE VI - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER

CARACTÈRE DES TERRAINS :

Il s'agit de parcs, bois ou forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques du règlement par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

RÈGLEMENTATION APPLICABLE

Les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (actuel article R.421-23 du code de l'urbanisme), **à l'exception** des coupes listées à l'arrêté relatif aux dispenses d'autorisation préalable de coupe par catégorie de 1980, et celles nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Seuls quelques articles sont rappelés ci-dessous (site internet légifrance à consulter).

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

TITRE VII - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques du règlement, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

(Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du patrimoine, notamment ses livres I^{er}, titre I^{er}, et livre V, titres II, III et IV
- Code de l'urbanisme, articles L.425-11, R.425-31, R.111-4 et R.160-14
- Code pénal, articles R.645-13, R.311-4-2, R.322-3-1, R.714-1 et R.724-1
- Loi N°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

Quant aux découvertes fortuites de vestiges pouvant intéresser l'archéologie, celles-ci doivent être déclarées immédiatement au maire de la commune, qui doit le transmettre sans délai au préfet et ce, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.