

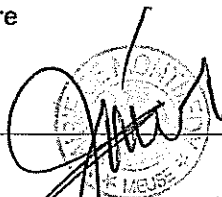
DÉPARTEMENT DE LA MEUSE
COMMUNE DE MONTMÉDY

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT N°3
RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du 27 septembre 2007 approuvant le P.L.U. de Montmédy

Le Maire



e. LEONARD

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

<u>Article 1 : Champ d'application territorial du plan</u>	4
<u>Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</u>	4
<u>Article 3 : Division du territoire en zones</u>	5
<u>Article 4 : Application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme</u>	6
<u>Article 5 : Adaptations mineures</u>	6
<u>Article 6 : Constructions non-conformes</u>	6
<u>Article 7 : Reconstruction après sinistre</u>	6
<u>Article 8 : Zone de bruit</u>	6
<u>Article 9 : Installations, travaux et aménagements divers</u>	7
<u>Article 10 : Stationnement des caravanes</u>	7

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<u>Chapitre 1 : ZONE UA</u>	9
<u>Chapitre 2 : ZONE UB</u>	15
<u>Chapitre 3 : ZONE UC</u>	21
<u>Chapitre 4 : ZONE UD</u>	27
<u>Chapitre 5 : ZONE UE</u>	34

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<u>Chapitre 1 : ZONE 1AU</u>	38
<u>Chapitre 2 : ZONE 1AUX</u>	44
<u>Chapitre 3 : ZONE 2AU</u>	49

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

<u>Chapitre 1 : ZONE A</u>	52
----------------------------	----

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

<u>Chapitre 1 : ZONE N</u>	57
----------------------------	----

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d' application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Montmédy (Département de la Meuse).

Article 2 : Portée respective du règlement à l' égard d' autres législations relatives à l' occupation des sols

I Sont et demeurent applicables sur le territoire communal, notamment :

1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-5 et R. 111-6 : desserte – accès (sécurité des usagers) –stationnement ;
- R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement.

2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).

3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.

5) Les articles R. 600-1, R. 600-2 et R. 600-3 du Code de l'Urbanisme relatifs aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

6) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

2) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

3) L'article L. 315-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

III. Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 1989. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), cf. cartographie en annexe (document n°5.8).

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Figurent également au plan de zonage : les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, les éléments paysagers remarquables, la zone inondable de la Chiers (à titre informatif) et la zone sensible liée au tunnel de la voie ferrée.

1 - les **ZONES URBAINES**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, couvrent le territoire déjà construit, ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme, et comprennent :

- la zone **UA** : zone à destination principale d'habitat, centre ancien
- la zone **UB** : zone correspondant aux villages de Fresnois (UB₁) et Iré Les Prés (UB₂)
- la zone **UC** : zone à destination principale d'habitat, extension du centre ancien
- la zone **UD** : zone correspondant à la Citadelle
- la zone **UE** : zone correspondant au centre de détention et à ses équipements.

2 - les **ZONES A URBANISER**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont des zones naturelles, non ou insuffisamment équipées, destinées à l'urbanisation future ; elles comprennent :

- la zone **1AU** : zone d'extension à court – moyen terme à vocation dominante d'habitat
- la zone **1AUX** : zone d'extension à court – moyen terme à vocation d'activités
- la zone **2AU** : zone réservée à l'accueil de constructions à usage principal d'habitat, à long terme. Elle est inconstructible à court terme.

3 - la **ZONE AGRICOLE**, comprend :

- la zone **A** : zone à protéger pour l'agriculture.

4 - les **ZONES NATURELLES**, comprennent :

- la zone **N** : zone naturelle à protéger. Elle comporte trois secteurs :
 - . un secteur Nc, correspondant à des constructions existantes,
 - . un secteur Ne, situé en périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable,
 - . un secteur Ni, site d'une activité de camping.

5 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés sur le plan, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

6 - Les **ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES** sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

7- La **ZONE INONDABLE DE LA CHIERS** est repérée au plan de zonage, à titre d'information.

8- Une **ZONE SENSIBLE LIEE AU SOUTERRAIN DE LA VOIE FERREE** est repérée au plan de zonage. A l'intérieur de cette zone, tout projet de construction, d'excavation, d'extraction ou de dépôt de matériaux, de déboisement et, d'une manière générale, toute utilisation ou affectation susceptible de modifier la stabilité des sols doit être transmis, pour accord préalable, au service gestionnaire de la voie ferrée.

Article 4 : Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés et conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées à soixante-quinze mètres (75 m) au minimum de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article 5 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit: "Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l' exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Article 6 : Constructions non conformes

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

Article 7 : Reconstruction après sinistre

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit est autorisée.

Article 8 : Zone de bruit

Une cartographie des **SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT**, de part et d'autre de la ligne ferroviaire figure dans les annexes (document n° 5.6).

Article 9 : Installations, travaux et aménagement divers

Divers travaux, installations et aménagements (parcs d'attractions et aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ; aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir au moins 50 unités...) sont soumis à permis d'aménager, prévu à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, sont soumis à une déclaration préalable, prévue à l'article R.421-23e.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à une déclaration préalable ou à permis d'aménager, conformément aux articles R.421-23f et R.421-19k.

Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont soumis à une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

Article 10 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable prévue à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone centrale urbaine ancienne à forte densité ; elle accueille l'ensemble des fonctions urbaines compatibles avec son caractère résidentiel.

Elle comprend le secteur UAe, de protection rapprochée des captages d'eau potable.

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

Nota : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage :

- . d'activités industrielles et artisanales, sauf pour les cas visés à l'article 2
- . agricole

1.2 Les carrières

1.3 Les caravanes isolées

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

1.5 Les habitations légères de loisirs

1.6 Les parcs résidentiels de loisirs

1.7 Les installations et travaux divers suivants :

- . les garages collectifs de caravanes,
- . les affouillements et exhaussements des sols, sauf pour les cas visés à l'article 2
- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

1.9 Dans le secteur UAe, toute occupation et utilisation du sol incompatible avec la protection des captages d'eau potable.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 5.6, de part et d'autre de la voie ferrée, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

2.2 Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les abris de jardins à condition qu'ils respectent les prescriptions portant sur leur aspect extérieur définies à l'article UA11.

En UAe, les stockages d'hydrocarbures doivent être équipés d'un dispositif de rétention.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, 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, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile.

3.2. Voirie

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement

4.2.1. Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAe

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

Rappel : En cas d'assainissement non collectif, la surface de la parcelle devra être suffisante, afin de permettre l'implantation d'une filière de traitement non collective conforme à la réglementation.

- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.2.2. Uniquement dans le secteur UAe

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, en limite de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, ou à l'alignement des constructions voisines si celles-ci sont implantées en retrait.

Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments donnant sur rue.

6.2. Un retrait supérieur à celui des constructions voisines peut être autorisé si la préservation du contexte environnant l'exige.

6.3. En cas de reconstruction à l'identique, l'implantation de la façade pourra être reprise à l'identique de la construction existante avant démolition.

6.4. Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. Limites séparatives aboutissant aux voies :

- Unités foncières d'une largeur inférieure à 10 mètres : la façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative.
- Unités foncières d'une largeur supérieure à 10 mètres : la façade sur rue sera implantée sur l'une au moins des limites séparatives.
- Constructions implantées à plus de 2,5m de l'alignement, ainsi que dépendances, annexes et abris de jardin : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

7.3. Limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle.

7.4. En cas de reconstruction à l'identique, l'implantation pourra être reprise à l'identique de la construction existante.

7.5. Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent être implantées en limite ou en recul.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur mesurée à l'égout du toit des constructions principales est limitée en fonction des maisons voisines :

- dans une enfilade où les égouts sont alignés, on conservera la hauteur des maisons voisines ;
- entre deux maisons d'inégale hauteur, on pourra s'élever jusqu'à la hauteur du toit voisin le plus haut ;
- plus basse que ses voisines, la maison ne verra pas néanmoins son égout plus de 70 cm en dessous du plus bas des maisons riveraines.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UA 11 : Aspect extérieur

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

Les imitations de styles régionaux extérieurs à la région sont interdites et, notamment, les styles importés de Belgique et de la Gaume.

11.2. Toitures

Les gabarits de toitures (pentes, volumétries) respecteront les formes des toitures voisines. Tout autre système est admis pour traiter les angles de rue, à la réserve qu'il assure la continuité des toitures.

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue seront à deux pans minimum.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les matériaux de couverture devront être en harmonie avec les coloris des toitures avoisinantes.

Les panneaux et chauffages solaires en toiture sont admis à condition d'être intégrés à celle-ci (même pente, pas de dépassement au-dessus des tuiles) et de ne pas nuire aux lieux avoisinants.

11.3. Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Seules les pierres locales seront utilisées, en placage comme en massif.
Les briques en parement sont interdites.

Les couleurs des enduits devront se situer dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

Les saillies de balcons ou autres saillies en façade, telles qu'auvent, véranda..., sont interdites. Elles peuvent néanmoins être admises si leur architecture s'intègre au cadre environnant et qu'elles ne compromettent ni la valeur patrimoniale du bâtiment concerné ni celle des bâtiments avoisinants.

11.4. Percements (portes, fenêtres)

Les percements respecteront les rythmes, proportions et alignements des percements existants ; les fenêtres seront plus hautes que larges et le découpé 2X3 carreaux des fenêtres devra, notamment, être maintenu.

Dans le cadre de la recomposition architecturale globale d'une construction, des exceptions au découpage 2X3 carreaux peuvent être tolérées, pour des ouvertures de faible et grande dimension, si elles ne compromettent ni la valeur patrimoniale du bâtiment concerné ni celle des bâtiments avoisinants.

11.5. Menuiseries (volets, portes, encadrements de portes et fenêtres)

Les couleurs des menuiseries devront se situer dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

Les volets battants à persiennes existants doivent être conservés ; ils peuvent, éventuellement, être à lames fixes.

Les volets roulants à caisson extérieur visible sont interdits.

11.6. Annexes, dépendances et abris de jardin

Les toitures ayant l'aspect de la tôle sont interdites.

Les murs seront en harmonie avec ceux de la construction principale ou auront l'aspect d'un bardage bois.

11.7. Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone correspondant aux villages de Fresnois (UB₁) et Iré Les Prés (UB₂)

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

Nota : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage :
 - . d'activités industrielles et artisanales, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - . de stationnement de véhicules, sauf pour les cas visés à l'article 2
- 1.2 Les carrières
- 1.3 Les caravanes isolées
- 1.4 Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.5 Les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.7 Les installations et travaux divers suivants :
 - . les garages collectifs de caravanes, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - . les affouillements et exhaussements des sols, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - . les parcs d'attraction
 - . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités, sauf pour les cas visés à l'article 2
- 1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2.2 Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles se situent dans des volumes déjà existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix véhicules sous condition d'être non visibles depuis l'espace public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, 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, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

Rappel : En cas d'assainissement non collectif, la surface de la parcelle devra être suffisante, afin de permettre l'implantation d'une filière de traitement non collective conforme à la réglementation.

- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. En UB_1 : Les constructions doivent être édifiées en limite de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, ou à l'alignement des constructions voisines si celles-ci sont implantées en retrait.

6.2. En UB_2 : Les constructions peuvent être édifiées en limite de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3. En cas de reconstruction à l'identique, l'implantation de la façade pourra être reprise à l'identique de la construction existante avant démolition.

6.4. Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. En UB_2 , les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

7.2. En UB_1 :

7.2.1. Limites séparatives aboutissant aux voies :

- Unités foncières d'une largeur inférieure à 10 mètres : la façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative.
- Unités foncières d'une largeur supérieure à 10 mètres : la façade sur rue sera implantée sur l'une au moins des limites séparatives.
- Constructions implantées à plus de 2,5m de l'alignement, ainsi que dépendances, annexes et abris de jardin : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

7.2.2. Limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle.

7.3. En cas de reconstruction à l'identique, l'implantation pourra être reprise à l'identique de la construction existante.

7.4. Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. pourront être implantées en limite ou en recul.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article UB 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur correspond à la différence de niveau entre l'égout de toiture, le membron ou à l'acrotère et le niveau du sol naturel.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Les structures techniques des bâtiments agricoles en secteur UB₂ pourront atteindre 15 mètres.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UB 11 : Aspect extérieur

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

Les imitations de styles régionaux extérieurs à la région sont interdites, et notamment les styles importés de Belgique et de la Gaume.

11.2. Toitures

Les gabarits de toitures (pentes, volumétries) respecteront les formes des toitures voisines.

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue seront à deux pans minimum.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les matériaux de couverture devront être en harmonie avec les coloris des toitures avoisinantes.

Les panneaux et chauffages solaires en toiture sont admis à condition d'être intégrés à celle-ci (même pente, pas de dépassement au-dessus des tuiles) et de ne pas nuire aux lieux avoisinants.

11.3. Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Seules les pierres locales seront utilisées, en placage comme en massif.

Les briques en parement sont interdites.

Les couleurs des enduits devront se situer dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

Les saillies de balcons ou autres saillies en façade, telles qu'auvent, véranda..., sont interdites. Elles peuvent néanmoins être admises si leur architecture s'intègre au cadre environnant et qu'elles ne compromettent ni la valeur patrimoniale du bâtiment concerné ni celle des bâtiments avoisinants.

11.4. Percements (portes, fenêtres)

Secteur UB₁ : Les percements respecteront les rythmes, proportions et alignements des percements existants ; les fenêtres seront plus hautes que larges et le découpage 2X3 carreaux des fenêtres devra, notamment, être maintenu.

Dans le cadre de la recomposition architecturale globale d'une construction, des exceptions au découpage 2X3 carreaux peuvent être tolérées, pour des ouvertures de faible et grande dimension, si elles ne compromettent ni la valeur patrimoniale du bâtiment concerné ni celle des bâtiments avoisinants.

11.5. Menuiseries (volets, portes, encadrements de portes et fenêtres)

Les volets roulants à caisson extérieur visible sont interdits.

Secteur UB₂ :

Il est recommandé de choisir les couleurs des menuiseries dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

Secteur UB₁ :

* Les volets battants à persiennes existants doivent être conservés ; ils peuvent, éventuellement, être à lames fixes.

* Les couleurs des menuiseries devront se situer dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

11.6. Annexes, dépendances et abris de jardin

Les toitures ayant l'aspect de la tôle sont interdites.

Les murs seront en harmonie avec ceux de la construction principale ou auront l'aspect d'un bardage bois.

11.7. Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement à réaliser pour les constructions à usage d'habitation :

* UB₁ : une place par logement,

* UB₂ : deux places par logement.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone périphérique d'extension à dominante pavillonnaire ; elle peut accueillir de nombreuses fonctions urbaines.

Elle comprend le secteur UCa, spécifique par ses conditions d'implantation, et le secteur UCe, de protection rapprochée des captages d'eau potable.

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

Nota : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions, sauf localisation dans la zone sensible liée au souterrain de la voie ferrée (voir article UC 2.2, alinéa 1)

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage :
 - . d'activités industrielles et artisanales, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - . agricole
- 1.2 Les carrières
- 1.3 Les caravanes isolées
- 1.4 Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.5 Les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.7 Les installations et travaux divers suivants :
 - . les garages collectifs de caravanes
 - . les affouillements et exhaussements des sols, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - . les parcs d'attraction
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
- 1.9 Dans le secteur UCe, toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec la protection des captages d'eau potable.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 5.6, de part et d'autre de la voie ferrée, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

2.2 Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

A l'intérieur de la zone sensible liée au souterrain de la voie ferrée, repérée au plan de zonage, tout projet de construction, d'excavation, d'extraction ou de dépôt de matériaux, de déboisement et, d'une manière générale, toute utilisation ou affectation susceptible de modifier la stabilité des sols doit être transmis, pour accord préalable, au service gestionnaire de la voie ferrée.

Pour les unités foncières situées au Sud de la rue Albert 1^{er}, c'est-à-dire entre la rue Albert 1^{er} et la Chiers, les parties habitables sont interdites en sous-sol. Il est, par ailleurs, conseillé de faire réaliser une étude de sol avant tout projet de construction, pour s'assurer de sa stabilité.

Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat, à l'exception du secteur UCe où elles sont interdites.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.

En UCe, les stockages d'hydrocarbures doivent être équipés d'un dispositif de rétention.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, 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, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile.

3.2. Voirie

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement

4.2.1. Dans toute la zone, à l'exception du secteur UCe

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

Rappel : En cas d'assainissement non collectif, la surface de la parcelle devra être suffisante, afin de permettre l'implantation d'une filière de traitement non collective conforme à la réglementation.

- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.2.2. Uniquement dans le secteur UCe

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En outre, dans le secteur UCa, les bâtiments devront être implantés à l'intérieur de la zone d'implantation obligatoire figurant au plan de zonage.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans toute la zone, à l'exception du secteur UCa :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à trois (3) mètres.

En cas d'implantation sur une des limites séparatives, la préférence est donnée à celle qui jouxte une construction existante (adossement sur son mur pignon).

7.2 Uniquement dans le secteur UCa :

Les bâtiments devront être implantés à l'intérieur de la zone d'implantation obligatoire figurant au plan de zonage.

7.3 Dans toute la zone, secteurs compris :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter en limite ou en recul.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

8.2. Pour les dépendances ou annexes non adossées de moins de 30 m² (surface hors œuvre nette) et de moins de 3,5 mètres de hauteur, la distance minimale est fixée à 3,5 mètres.

8.3. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UC 9 : Emprise au sol

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

Article UC 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur correspond à la différence de niveau entre l'égout de toiture, le membron ou à l'acrotère et le niveau du sol naturel.

Les équipements collectifs ainsi que les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UC 11 : Aspect extérieur

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

Les imitations de styles régionaux extérieurs à la région sont interdites et, notamment, les styles importés de Belgique et de la Gaume.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue seront à deux pans minimum.

A l'exception des commerces, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Les couleurs devront être en harmonie avec celles du bâti traditionnel du Pays de Montmédy.

Les panneaux et chauffages solaires en toiture sont admis à condition de ne pas nuire aux lieux avoisinants.

11.3. Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Seules les pierres locales seront utilisées, en placage comme en massif.

Les briques en parement sont interdites.

Les couleurs des enduits devront se situer dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

Les saillies de balcons ou autres saillies en façade, telles qu'auvent, marquise, véranda..., sont interdites. Elles peuvent néanmoins être admises si leur architecture s'intègre au cadre environnant et qu'elles ne compromettent ni la valeur patrimoniale du bâtiment concerné ni celle des bâtiments avoisinants.

11.4. Fenêtres

Les fenêtres seront à deux vantaux, sauf portes-fenêtres et baies vitrées.

11.5. Menuiseries (volets, portes, encadrements de portes et fenêtres)

Il est recommandé de choisir les couleurs des menuiseries dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

11.6 Clôtures

Les clôtures sur rues doivent être traitées en harmonie avec leur environnement immédiat.

11.7. Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Article UC 12 : Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Il est exigé, au minimum, pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement (garage compris).

12.3. En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement prévus sur le terrain de la construction, ces places peuvent être aménagées soit sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

13.2. Il sera préservé ou planté deux arbres par unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Zone correspondant à la Citadelle.

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

Nota : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises.

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage :

- . d'activités industrielles et artisanales, sauf pour les cas visés à l'article 2
- . d'entrepôts commerciaux, sauf pour les cas visés à l'article 2
- . agricole
- . agricole à usage familial
- . d'abris de jardin et de dépendances isolées sur des terrains non construits
- . de stationnement de véhicules

1.2 Les carrières

1.3 Les caravanes isolées

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

1.5 Les habitations légères de loisirs

1.6 Les parcs résidentiels de loisirs

1.7 Les installations et travaux divers suivants :

- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements des sols, sauf pour les cas visés à l'article 2
- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2.2 Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les entrepôts commerciaux à condition d'être liés à une activité existante autorisée dans la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, 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, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile.

3.2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

4.2 Assainissement

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

Rappel : En cas d'assainissement non collectif, la surface de la parcelle devra être suffisante, afin de permettre l'implantation d'une filière de traitement non collective conforme à la réglementation.

- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont

compatibles avec les eaux usées domestiques.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1 A l'exception des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement, les constructions ayant façade sur rue doivent, pour tous leurs niveaux, être implantées à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite s'y substituant.

6.2 Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (publiques ou privées) ou emprises publiques, les dispositions de l'alinéa 6.1 pourront être exigées par rapport à une seule d'entre elles.

6.3. En cas de reconstruction, les bâtiments seront réimplantés à l'emplacement des bâtiments d'origine.

6.4 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. Limites séparatives aboutissant aux voies :

- Unités foncières d'une largeur inférieure à 10 mètres avec construction(s) mitoyenne(s) : la façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative.
- Unités foncières d'une largeur supérieure à 10 mètres avec construction(s) mitoyenne(s) : la façade sur rue sera implantée sur l'une au moins des limites séparatives.
- En l'absence de construction mitoyenne, ainsi que pour les dépendances, annexes et abris de jardin : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

7.3. Limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle.

7.4. En cas de reconstruction, l'implantation pourra être reprise à l'identique de la construction existante.

7.5. Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. pourront être implantées en limite ou en recul.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UD 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UD 10 : Hauteur des constructions

La hauteur mesurée à l'égout du toit des constructions principales est limitée en fonction des maisons voisines :

- dans une enfilade où les égouts sont alignés, on conservera la hauteur des maisons voisines ;
- entre deux maisons d'inégale hauteur, on pourra s'élever jusqu'à la hauteur du toit voisin le plus haut ;
- plus basse que ses voisines, la maison ne verra pas néanmoins son égout plus de 70 cm en dessous du plus bas des maisons riveraines.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UD 11 : Aspect extérieur

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

Les imitations de styles régionaux extérieurs à la région sont interdites et, notamment, les styles importés de Belgique et de la Gaume.

11.2. Toitures

Les gabarits de toitures (pentes, volumétries) respecteront les formes des toitures voisines. Tout autre système est admis pour traiter les angles de rue, à la réserve qu'il assure la continuité des toitures.

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue seront à deux pans minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux dépendances, annexes, abris et garages. Les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures doivent avoir une couverture de tuiles en terre cuite, d'aspect tuile canal. Les toitures existantes en ardoise doivent conserver le même aspect.

Les châssis en toiture sont autorisés dans la limite d'un seul par pan, avec des dimensions maximales de 60X80 cm.

Un nombre de châssis plus important et des châssis de plus grandes dimensions, ainsi que des panneaux et chauffages solaires peuvent être admis à condition d'être intégrés à la toiture (même pente, pas de dépassement au-dessus des tuiles) et de ne pas nuire aux lieux avoisinants.

11.3. Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites d'un enduit taloché fin, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Les couleurs des enduits devront se situer dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

Les éléments en pierre devront être préservés. En cas de remplacement, une pierre de même texture et de même couleur doit être utilisée.

Les briques en parement sont interdites.

Les portes de garage sont interdites en façade principale.

Les saillies de balcons ou autres saillies en façade, telles qu'auvent, véranda..., sont interdites. Elles pourront néanmoins être admises si leur architecture s'intègre au cadre environnant et qu'elles ne compromettent ni la valeur patrimoniale du bâtiment concerné ni celle des bâtiments avoisinants.

11.4. Percements (portes, fenêtres)

Les percements respecteront les rythmes, proportions et alignements des percements existants ; les fenêtres seront plus hautes que larges et le découpé 2X3 carreaux des fenêtres devra, notamment, être maintenu.

Dans le cadre de la recomposition architecturale globale d'une construction, des exceptions au découpage 2X3 carreaux peuvent être tolérées, pour des ouvertures de faible et grande dimension, si elles ne compromettent ni la valeur patrimoniale du bâtiment concerné ni celle des bâtiments avoisinants.

11.5. Menuiseries (volets, portes, encadrements de portes et fenêtres)

Les menuiseries seront en bois peint.

Les couleurs des menuiseries devront se situer dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

Les volets roulants sont interdits.

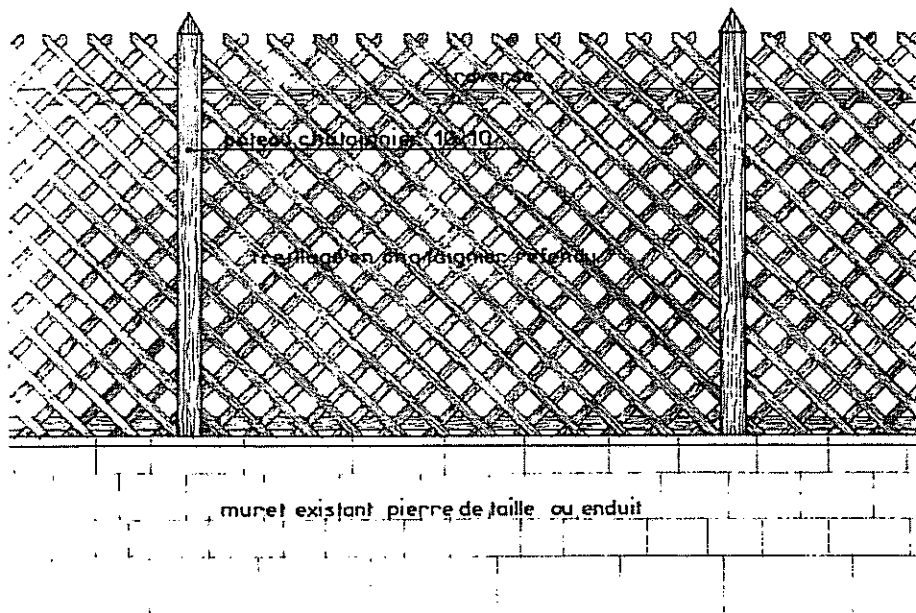
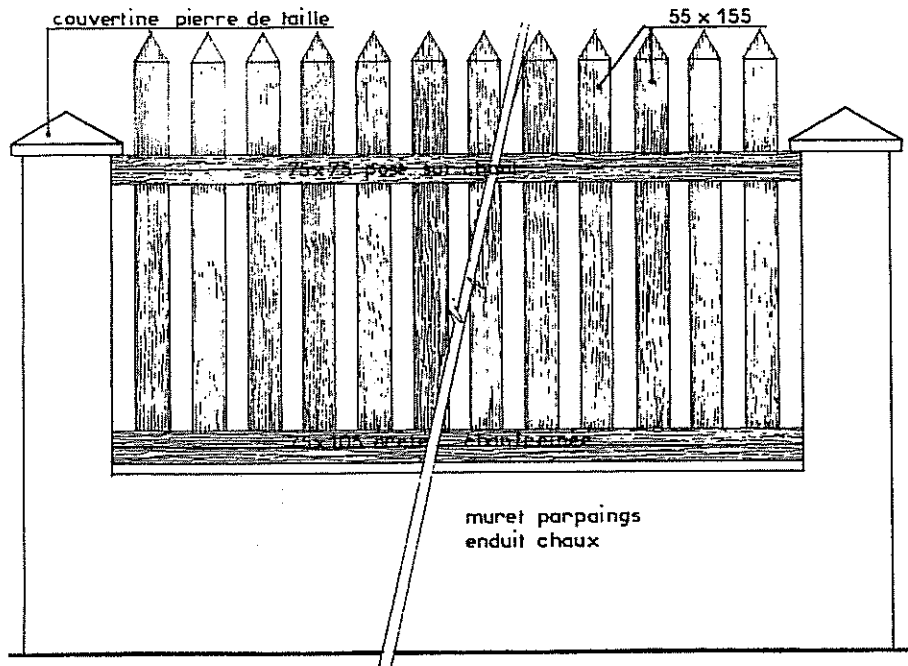
Les volets battants à persiennes existants doivent être conservés ; ils peuvent, éventuellement, être à lames fixes.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un soubassement en parpaings enduits ou en pierres pour le 1/3 de la hauteur, et d'une clôture (ou treillage) en bois pour les 2/3 supérieurs, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,50m.

Des clôtures différentes peuvent être acceptées ; toutefois, une intégration maximale devra être recherchée, par le biais d'une harmonie par rapport à la construction principale et / ou par rapport à l'environnement proche.

Exemples de configuration :



Source : « La Citadelle de Montmédy Haut », Goutal M. et Caron J.-P., 1989

11.7. Annexes, dépendances et abris de jardin

Les toitures ayant l'aspect de la tôle sont interdites.

Les murs seront en harmonie avec ceux de la construction principale ou auront l'aspect d'un bardage bois.

Article UD 12 : Stationnement des véhicules

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

Les parkings de plus de 100 m² de surface seront aménagés et traités au sol, de façon à en assurer une bonne intégration.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone réservée au centre de détention et à ses équipements.

La zone est intégralement localisée en périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable.

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

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 5.6, de part et d'autre de la voie ferrée, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

2.2 Sont admises sous condition :

Les constructions et installations directement liées au centre de détention et compatibles avec la protection des captages d'eau potable.

L'extension et la réfection des constructions existantes, à condition qu'elles soient compatibles avec la protection des captages d'eau potable.

Les stockages d'hydrocarbures doivent être équipés d'un dispositif de rétention.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 : Accès et voirie

Pas de prescription.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les occupations et utilisations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les occupations et utilisations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article UE 11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UE 12 : Stationnement

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

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

TITRE III
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'urbanisation future. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de viabilisation.

Elle comprend le secteur IAUae, de protection rapprochée des captages d'eau potable et soumis à des « orientations d'aménagement » particulières.

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

Article IAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage :

- . de commerces
- . d'activités industrielles et artisanales, sauf pour les cas visés à l'article 2.3
- . d'entrepôts commerciaux
- . agricole
- . agricole à usage familial
- . de stationnement de véhicules

1.2 Les carrières

1.3 Les caravanes ou maisons mobiles isolées

1.4 Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ou maisons mobiles

1.5 Les habitations légères de loisirs

1.6 Les parcs résidentiels de loisirs

1.7 Les installations et travaux divers suivants :

- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements des sols, sauf pour les cas visés à l'article 2.3
- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

1.9 Dans le secteur 1AUae, toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec la protection des captages d'eau potable.

Article IAU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 5.6, de part et d'autre de la voie ferrée, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

2.2 Sont admises à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 2.3 du présent article, les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.2.1 Les constructions à usage :

- . d'habitation
- . hôtelier
- . d'équipement collectif
- . de bureaux et services

2.2.2 Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement

2.2.3 Les installations et travaux divers suivants :

- . les aires de jeux et de sports
- . les aires de stationnement

2.2.4 Les transformations et les extensions ou adjonctions sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

2.3 Conditions de l'urbanisation

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne peuvent être édifiées que si :

- l'opération est raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue,
- la réalisation de l'opération est compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,
- l'opération porte sur un minimum de 1 hectare, sauf en 1AUae et terrains résiduels,
- et sous réserve du respect des conditions fixées au document « orientations d'aménagement » pour le secteur 1AUae.

Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat, à l'exception du secteur 1AUae où elles sont interdites.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur 1AUae, les stockages d'hydrocarbures doivent être équipés d'un dispositif de rétention.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IAU 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, 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, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, pourra être interdit.

Dans une bande de cinq (5) mètres de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente d'une déclivité supérieure à quatre pour cent (4 %). Toutefois, en cas d'impossibilité technique démontrée, des pentes supérieures pourront être autorisées lorsque les conditions de sécurité sont respectées.

3.2. Voirie

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Article IAU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif

ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article IAU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article IAU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article IAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction principale au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à trois (3) mètres.

7.2. Les annexes et dépendances peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à trois (3) mètres.

7.3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter en limite ou en recul.

Article IAU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

8.2. Pour les dépendances ou annexes non adossées de moins de 30 m² (surface hors œuvre nette) et de moins de 3,5 mètres de hauteur, la distance minimale est fixée à 3,5 mètres.

8.3. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article IAU 9 : Emprise au sol

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

Article IAU 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur correspond à la différence de niveau entre l'égout de toiture, le membron ou à

l'acrotère et le niveau du sol naturel.

Les équipements collectifs ainsi que les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article IAU 11 : Aspect extérieur

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

Les imitations de styles régionaux extérieurs à la région sont interdites et notamment les styles importés de Belgique et de la Gaume.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue seront à deux pans minimum.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Les couleurs devront être en harmonie avec celles du bâti traditionnel du Pays de Montmédy.

11.3. Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Seules les pierres locales seront utilisées, en placage comme en massif.

Les briques en parement sont interdites.

Les couleurs des enduits devront se situer dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

11.4. Percements (portes, fenêtres)

Les fenêtres seront à deux vantaux, sauf portes-fenêtres et baies vitrées.

11.5. Menuiseries (volets, portes, encadrements de portes et fenêtres)

Il est recommandé de choisir les couleurs des menuiseries dans la gamme du nuancier figurant en page 62 du présent règlement.

11.6 Clôtures

En limite séparative avec le domaine public, les murs ou clôtures en maçonnerie devront avoir une hauteur maximale de 0,5 m. La hauteur des haies, clôtures en grillage et grilles ne

devra pas dépasser 1,5 m.

En 1AUae, les murs en pierres existants doivent être préservés dans leur configuration d'origine et entretenus. Si la destruction d'un tronçon de muret s'avérait nécessaire, sa reconstruction est obligatoire, en réutilisant les matériaux d'origine.

11.7. Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Article IAU 12 : Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Il est exigé, au minimum, pour les constructions à usage d'habitation, deux places en plus du garage par logement.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

13.2. Il devra être planté deux arbres par unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique liée à l'utilisation de la géothermie.

13.3. Pour tout groupe d'habitation ou lotissement de superficie égale ou supérieure à un hectare, il sera planté 10 % au moins de la surface totale en espaces verts d'accompagnement.

Dans tous les cas, ces lotissements et groupes d'habitations devront comporter un espace planté commun d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 1000 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non fixé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX

Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil des activités. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de viabilisation.
A la date d'approbation du présent P.L.U., la zone 1AUX située au lieu-dit « Bossu Pré » est soumise à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Article IAUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.2 Les constructions à usage :

- . d'habitation, sauf pour les cas visés à l'article 2.3
- . agricole à usage familial

1.2 Les carrières

1.3 Les caravanes ou maisons mobiles isolées

1.4 Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ou maisons mobiles

1.5 Les habitations légères de loisirs

1.6 Les parcs résidentiels de loisirs

1.7 Les installations et travaux divers suivants :

- . les aires de jeux et de sports
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements des sols, sauf pour les cas visés à l'article 2.3
- . les parcs d'attraction

1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

Article IAUX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 5.6, de part et d'autre de la voie ferrée, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

2.2 Sont admises à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 2.3 du présent article, les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.2.1 Les constructions à usage :

- . hôtelier
- . d'équipement collectif
- . de commerces
- . d'activités industrielles et artisanales
- . de bureaux et services
- . d'entrepôts commerciaux
- . agricole
- . de stationnement de véhicules

2.2.2 Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement

2.2.3 Les installations et travaux divers suivants :

- . les aires de stationnement
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

2.2.4 Les transformations et les extensions ou adjonctions sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

2.3 Conditions de l'urbanisation

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne peuvent être édifiées que si l'opération est raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et d'être intégrées au bâtiment principal à usage d'activités.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IAUX 3 : Accès et voirie

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, 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, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les carrefours devront être aménagés afin de permettre la circulation des véhicules lourds à remorques.

Article 1AUX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article IAUX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article IAUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article IAUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les transformations, extensions ou adjonctions sur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent être implantées en limite ou en recul.

Article IAUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article IAUX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article IAUX 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article IAUX 11 : Aspect extérieur

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

11.2. Façades

Les façades des constructions doivent être enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Article IAUX 12 : Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement à réaliser :

* Constructions à usage d'habitation et assimilés

- 1 par logement

* Constructions à usage de bureaux et services

- 3 emplacements pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

* Constructions à usage commercial

- commerces à dominante alimentaire : 2 places pour 25 m² de surface de vente
- autres commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente

* Etablissements industriels

- 1,8 emplacements pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- 1,3 à 1,8 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette si la densité d'occupation est inférieure à un emploi par 35 m² de surface hors œuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent des espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AUX 13 : Espaces libres et plantations

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

13.2. Une superficie représentant au moins dix pour cent (10%) de la superficie totale du terrain doit être réservée à l'aménagement d'espaces verts. Des plantations seront notamment réalisées dans les marges de recul définies à l'article 6.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAUX 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non fixé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision simplifiée ou générale du P.L.U..

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

Article IIAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article IIAU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous réserve de ne pas empêcher l'aménagement futur de la zone :

- . les équipements d'infrastructure, ainsi que les ouvrages techniques liés et nécessaires à ces équipements
- . les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU 3 : Accès et voirie

Pas de prescription.

Article IIAU 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article IIAU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article IIAU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article IIAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul.

Article IIAU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article IIAU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article IIAU 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription

Article IIAU 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription

Article IIAU 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article IIAU 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non fixé.

TITRE IV
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone de richesse naturelle réservée aux activités, exploitations et installations liées à l'agriculture et à l'élevage.

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

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 5.6, de part et d'autre de la voie ferrée, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

2.2 Sont admises :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées à des bâtiments d'exploitation agricole et qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant.
- Les constructions à usage hôtelier (de type gîte, chambre d'hôtes *etc.*), de commerce et bureau à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante, sans constituer l'activité principale de l'exploitant.
- L'extension et la réfection des bâtiments d'exploitation agricole existants.
- L'extension et la réfection des bâtiments d'habitation existants, s'ils sont liés à l'activité agricole.
- Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, 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, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 Assainissement

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

Rappel : En cas d'assainissement non collectif, la surface de la parcelle devra être suffisante, afin de permettre l'implantation d'une filière de traitement non collective conforme à la réglementation.

- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à quinze (15) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

En dehors des espaces urbanisés et conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées à soixante-quinze mètres (75 m) au minimum de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toutefois, hors agglomération, les bâtiments d'exploitation agricole doivent être édifiés à vingt-cinq mètres (25 m) au minimum de l'axe des routes classées à grande circulation.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

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

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de cinq (5) mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter en limite ou en recul.

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

Pas de prescription.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder six (6) mètres.

La hauteur correspond à la différence de niveau entre l'égout de toiture, le membron ou à l'acrotère et le niveau du sol naturel.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article A 11 : Aspect extérieur

11.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. La cohérence avec le paysage environnant sera recherchée par les matériaux, les couleurs, les silhouettes et l'implantation des bâtiments.

11.3. Les façades des bâtiments devront être enduites ou revêtues d'un bardage n'accrochant pas la lumière.

Article A 12 : Stationnement

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites doivent être aménagées et entretenues.
Des plantations seront réalisées afin de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

TITRE V
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET
FORESTIERES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est 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,
- . de l'existence d'une exploitation forestière,
- . de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- . un secteur Nc, correspondant à des constructions existantes,
- . un secteur Ne, situé en périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable,
- . un secteur Ni, site d'une activité de camping.

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

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et les utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

2.1. Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 5.6, de part et d'autre de la voie ferrée, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

2.2 Ne sont admises sous conditions que les occupations et utilisations du sol ci-après :

. les constructions directement liées à l'économie forestière ou à la chasse, à l'exclusion des secteurs Nc et Ni ; dans le secteur Ne, elles doivent être compatibles avec la protection des captages d'eau potable.

. En outre sont admis dans le secteur Nc uniquement : les travaux de confortation, les changements de destination, les constructions d'annexes et les extensions mesurées sur les constructions existantes, dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale à la date d'approbation du P.L.U., sans excéder 35 m² (superficie hors œuvre nette).

. En outre sont admis dans le secteur Ni uniquement : les habitations légères de loisirs, les travaux de réfection des constructions existantes, les extensions mesurées ainsi que les constructions et installations indispensables au fonctionnement ou au gardiennage du camping.

. En outre, à l'intérieur de la zone sensible liée au souterrain de la voie ferrée, repérée au

plan de zonage, tout projet de construction, d'excavation, d'extraction ou de matériaux, de déboisement et, d'une manière générale, toute utilisation ou a susceptible de modifier la stabilité des sols doit être transmis pour accord préa service gestionnaire de la voie ferrée.

. les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et a fonctionnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, 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, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ne

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

Rappel : En cas d'assainissement non collectif, la surface de la parcelle devra être suffisante, afin de permettre l'implantation d'une filière de traitement non collective conforme à la réglementation.

- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.2.2. Uniquement dans le secteur Ne

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

A l'exception des secteurs Nc et Ni, les constructions doivent être édifiées au minimum à dix mètres (10 m) de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Dans le secteur Nc, les constructions doivent être édifiées en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le secteur Ni, les constructions doivent être édifiées au minimum à cinq mètres (5 m) de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

En dehors des espaces urbanisés et conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées à soixante-quinze mètres (75 m) au minimum de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

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

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de cinq (5) mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour le secteur Nc, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point

le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3 m).

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter en limite ou en recul.

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

Pas de prescription.

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Secteur Nc : L'emprise au sol des extensions doit rester inférieure à 30% de la superficie de la construction principale à la date d'approbation du P.L.U., sans excéder 35 m² (superficie hors œuvre nette).

Secteur Nl : L'emprise au sol des habitations légères de loisirs et autres constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie totale du secteur.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur correspond à la différence de niveau entre l'égout de toiture, le membron ou à l'acrotère et le niveau du sol naturel.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article N 11

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N 12

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

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments naturels remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant. Toutefois, leur régénération, l'ouverture d'accès, est autorisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

LE NUANCIER

Source : "La Meuse en couleurs"
S.D.A.P. de la Meuse

