

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND VERDUN

sur le périmètre de
l'ANCIENNE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VERDUN
(Béthelainville, Haudainville, Sivry-la-Perche, Thierville-sur-Meuse et Verdun)

DÉPARTEMENT DE LA MEUSE



PLU INTERCOMMUNAL



4. RÉGLEMENT



1^{ère} Modification et Révision simplifiée du
PLU intercommunal
> Dossier approuvé le 23 octobre 2008

2^{ème} Modification du PLU intercommunal
> Dossier approuvé le 10 novembre 2009

3^{ème} Modification du PLU intercommunal
> Dossier approuvé le 14 décembre 2009

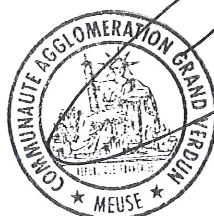
4^{ème} Modification du PLU intercommunal
> Dossier approuvé le 26 juin 2012

6^{ème} Modification Simplifiée du PLU
intercommunal
> Dossier approuvé le 5 mai 2015

7^{ème} Modification du PLU intercommunal
> Dossier approuvé le 5 juillet 2016

Transmis à la Sous Préfecture le 11/07/2016
Pièces annexées à la délibération du CCAGV 05/07/2016

Le Président,
Conseiller départemental,
Samuel HAZARD



TITRE I

DISPOSITIONS

GÉNÉRALES

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 01 : Champ d'application territorial du plan
- Article 02 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 03 : Division du territoire en zones
- Article 04 : Adaptations mineures
- Article 05 : Défense incendie
- Article 06 : Zone de bruit
- Article 07 : Distances de sécurité liées aux canalisations de transport de gaz
- Article 08 : Travaux, installations et aménagements
- Article 09 : Dispositifs divers
- Article 10 : Application de l'Article 6 des différentes zones
- Article 11 : Constructions existantes non-conformes
- Article 12 : Hauteurs
- Article 13 : Éléments paysagers et bâtis remarquables
- Article 14 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures et du service public
- Article 15 : Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme
- Article 16 : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 17 : Zonage d'Assainissement
- Article 18 : Clôtures
- Article 19 : Toitures

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 : ZONE UAv
- Chapitre 2 : ZONE UA
- Chapitre 3 : ZONE UB
- Chapitre 4 : ZONE UC
- Chapitre 5 : ZONE UL
- Chapitre 6 : ZONE UM
- Chapitre 7 : ZONE UX
- Chapitre 8 : ZONE UZA
- Chapitre 9 : ZONE UZC

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre 1 : ZONE 1AU
- Chapitre 2 : ZONE 1AUX
- Chapitre 3 : ZONE 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : ZONE A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : ZONE 1N

Chapitre 2 : ZONE 2N

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

**Les dispositions générales concernent l'ensemble des documents du P.L.U. .
Les règles fixées aux articles 4 à 14 du Titre I s'appliquent à toutes les zones.**

Article 01 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes de VERDUN constitué des communes suivantes : Béthelainville, Haudainville, Sivry-la-Perche, Thierville sur Meuse et Verdun.

Article 02 : 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 :
 - 1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique
 - R. 111-14 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
 - R. 111-21 : aspect des constructions.
 - 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.) et le droit de préemption urbain renforcé sont institués par la délibération du 24 octobre 2007.

Article 03 : Division du territoire en zones

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

Figurent également sur le plan les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

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 UAv** : zone de village mixte
- la **zone UA** : zone de centre-ville mixte
- la **zone UB** : zone de faubourg mixte
- la **zone UC** : zone à destination principale d'habitat
- la **zone UL** : zone à destination principale d'équipement
- la **zone UM** : zone réservée aux implantations militaires
- la **zone UX** : zone à destination d'activités économiques.
- la **zone UZA** : zone correspondant à un des secteurs de la ZAC Verdun Sud.
- la **zone UZC** : zone correspondant à un des secteurs de la ZAC Verdun Sud.

2 - la **ZONE À URBANISER**, comprend :

- la **zone 1AU** : zone réservée principalement à l'accueil de l'habitat.
- la **zone 1AUX** : zone réservée à l'accueil des activités.
- la **zone 2AU** : zone inconstructible immédiatement destinée à l'urbanisation future

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

- la **zone A** : zone strictement réservée à l'implantation des exploitations agricoles.

4 - la **ZONE NATURELLE**, comprend :

- la **zone 1N** : zone à protéger en raison de la qualité du site, des risques ou d'occupations spécifiques qui comprend également un certain nombre de constructions.
- la **zone 2N** : zone à protéger en raison des captages d'eau potable et de son inondabilité sur laquelle il existe un certain nombre de constructions.
- Les **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Article 04 : Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définies par la réglementation en vigueur.

Article 05 : Défense incendie

La délivrance d'un permis de construire est conditionnée à la proximité de bornes ou poteaux d'incendie normalisés en bon état de fonctionnement.

Article 06 : Zone de bruit

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2011.

Article 07 : Distances de sécurité liées aux canalisations de transport de gaz

Toute construction est interdite à moins de 5 mètres de la canalisation DN80 située sur le territoire d'Haudainville et à moins de 20 mètres de la canalisation DN150 située sur le territoire de Verdun.

Article 08 : Travaux, installations et aménagements

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux règles prévues aux articles R. 421-18 à 23 du Code de l'Urbanisme.

Article 09 : Dispositifs divers

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes domestiques, etc..) sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue, sauf impossibilité technique dûment attestée par le propriétaire, ou qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront implantées en toiture et pas sur la façade.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

Article 10 : Application de l'Article 6 des différentes zones

Des reculs supérieurs peuvent être imposés, notamment aux débouchés des voies d'accès, aux carrefours et dans les virages des voies publiques, de manière à dégager la visibilité depuis les voies ouvertes à la circulation automobile.

Article 11 : Constructions existantes non conformes

Les dispositions des articles 6 et 7 peuvent ne pas être respectées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et l'alignement ou la limite séparative.

Les dispositions de l'article 10 peuvent ne pas être respectées pour permettre l'extension ou la surélévation partielle de constructions existantes, sous réserve que le nouveau volume ne dépasse pas la hauteur maximale existante.

Article 12 : Hauteurs

Les hauteurs mentionnées aux articles 10 n'incluent pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps sauf en UX et 1AUX.

En cas de présence d'acrotère, la hauteur totale du bâtiment doit être mesurée en haut de l'acrotère.

En cas de construction implantée sur un sol naturel en pente le calcul de la hauteur réglementaire, telle que définie aux articles 10 du règlement, sera obtenu en effectuant la moyenne des hauteurs extrêmes de la construction prises au point le plus haut et le plus bas du sol naturel avant tout remaniement.

Article 13 : Éléments paysagers remarquables

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage ou bâti remarquable identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

Article 14 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures et du service public

Pas de prescription particulière d'implantation ni de volume pour ces ouvrages.

L'aspect extérieur devra être soigné.

ARTICLE 15 : Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles du P.L.U. seront appliquées pour chaque terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments.

Article 16 : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion Bassin Rhin Meuse approuvé le 15 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 " le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ".

La Meuse à la hauteur de Verdun est classée parmi les milieux humides d'intérêt écologique régional.

Ceci entraîne, en particulier, l'application du décret du 29 mars 1993 qui fixe les opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

Article 17 : Zonage d'Assainissement

L'ensemble des équipements d'assainissement des occupations du sol autorisées doit être conforme au Zonage d'Assainissement du SMATUV approuvé le 27 Septembre 2007.

Article 18 : Clôtures

Les articles 11 « Aspect extérieur » du règlement imposent des règles spécifiques à chaque zone concernant les clôtures. Quand les dites règles imposent une partie maçonnée, celle-ci devra être comprise entre 0,65 mètre et 1 mètre.

Article 19 : Toitures

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAV

La zone UAV correspond aux villages agglomérés traditionnels.

Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les différentes fonctions qui en sont le complément normal.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - p -, toute demande d'occupation du sol déposée dans ces secteurs de protection rapprochée des captages d'eau potable devra être visée par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - n - tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance : la DDT de la Meuse service environnement.

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

ARTICLE UAV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les entrepôts commerciaux;
- les constructions et installations à usage industriel;
- les constructions agricoles à usage familial;
- les carrières ;
- les habitations légères de loisirs;
- les dépôts de matériaux usagers.
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane,
 - . les affouillements et exhaussements du sol,
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
 - . les parcs résidentiels de loisirs;
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

ARTICLE UAV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 Rappel

. Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.

. Les constructions dans les périmètres d'isolement correspondant aux risques technologiques sont interdites sans l'avis favorable de l'inspection des installations classées. Les périmètres d'isolement sont repérés sur les plans de zonage.

2.2 Permis de démolir

. Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2.3 Sont admises :

Règlement du PLUi : Dossier approuvé le 5 Novembre 2007 – Modifié et approuvé le 23 octobre 2008, modifié et approuvé le 10 novembre 2009, modifié et approuvé le 14 décembre 2009, modifié et approuvé le 26 juin 2012, modifié et approuvé le 5 mai 2015, modifié et approuvé le 5 juillet 2016

- les constructions à usage de commerce, de service, de bureau, d'artisanat ainsi que leurs dépendances à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas entraîner d'aggravation des risques et nuisances;
- l'extension des constructions agricoles existantes à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas entraîner d'aggravation des risques et nuisances.
- les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAV 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservies 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.

Les conditions d'accès doivent répondre 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 et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

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

3.2 Voirie

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UAV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de réseau, un système non-collectif conforme à la réglementation peut être autorisé. Il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.

4.2.2 Les eaux usées industrielles ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau public 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 respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux : électricité, téléphone

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE UAV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions devront être édifiées en limite de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, ou à l'alignement des constructions existantes de la rue si celles-ci sont implantées en retrait.

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

7.1.1 Toute construction donnant directement sur rue doit être implantée, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Les dépendances et annexes des bâtiments principaux ne sont pas soumises à cette règle (voir sous-paragraphe 7.1.2). Des décrochements pourront toutefois être autorisés sur la façade arrière. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la (ou des) limite(s) séparative(s) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

En cas de réalisation d'une construction sur un terrain d'angle, l'implantation en limite séparative ne sera imposée qu'au regard d'une seule des voies.

7.1.2 Les constructions situées derrière celles ayant façade sur rue doivent :

- soit jouxter les limites séparatives ;
- soit être implantées en retrait des limites séparatives; auquel cas, toute construction doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, leur hauteur ne pourra excéder celle d'une construction principale ayant façade sur rue.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de propriété

Toute construction doit être implantée sur la limite séparative ou en retrait ; auquel cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.3 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UAV 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise aux sols des dépendances est limitée à 25m², en totalité par logement.

Elle est limitée à 12m² pour les abris de jardin, en totalité par logement.

ARTICLE UAV 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des façades des constructions principales en bordure de voies, devra être comprise entre les hauteurs des façades des bâtiments mitoyens (avec une tolérance d'un mètre), sans que le décalage de hauteur entre deux immeubles contigus puisse dépasser la hauteur moyenne d'un étage.

Dans le cas où une des constructions voisines serait considérée comme hors volume, c'est à dire s'écartant de la moyenne des fronts bâtis situés en covisibilité de plus d'une hauteur d'étage, soit par excès, soit par défaut, la hauteur de façade du bâtiment à construire devra respecter la moyenne des hauteurs des façades constituant les fronts bâtis situés en covisibilité, à un demi-niveau près.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), elle ne doit pas excéder dix mètres au faîtage.

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur absolue de la construction existante.

ARTICLE UAV 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

11.2 Façades

Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses...).

Les éléments de pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé.

Ils doivent conserver leur aspect naturel et ne pas être recouverts d'enduit ou de peinture.

Les façades visibles depuis la voie publique seront en pierres ou enduites.

La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.

Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois.

Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits.

Lors de tout ravalement, obligation sera faite de conserver les moulures, corniches et diverses modénatures des façades ravalées.

11.3 Toitures

La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront parallèles à la rue ou identiques à l'état existant.

Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.

Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.

Ils peuvent présenter la couleur rouge ou brun, ou l'aspect du bois, pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.

En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°).

En cas de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit sera identique à celle du bâtiment existant.

Pour la partie des constructions visibles de la rue, les constructions en terrasse, les chiens assis sont interdits ; les tropéziennes ainsi que tout élément de modénature étranger à la région sont interdits.

Les lucarnes sont autorisées à condition qu'elles soient positionnées à l'aplomb des baies d'éclairage et, de préférence, sur la façade arrière de la construction.

11.4 Clôtures

La clôture des usoirs est interdite.

Les espaces dégagés des usoirs seront préservés : l'aménagement du terrain entre la façade et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escaliers, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves, etc. Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers.

Les murs en pierre existants devront être préservés et entretenus.

Les clôtures arrières ne pourront dépasser 2 mètres.

11.5 Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (hauteur et ouverture ne devront pas dépasser 3 mètres).

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 0,20 mètre.

Le recouvrement de ces saillies en imitation toiture est interdit.

Les spots d'éclairage sur tige sont interdits.

11.6 Divers

Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés sont interdits.

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction, ou bien être intégrés aux éléments paysagers non maçonnés.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Remarque : Le pétitionnaire pourra consulter au service urbanisme et environnement de la Communauté de Communes de Verdun les documents réalisés par le C.A.U.E. :

- « Histoires d'usoirs et de fleurissement »,
- « Le ravalement des façades rurales en Meuse ».

ARTICLE UAV 12 - STATIONNEMENT

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

Le nombre d'emplacement suivant doit être réalisé :

- constructions à usage d'habitation :
 - . par studio ou logement de 2 pièces : 1
 - . au-delà de 2 pièces : 2
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :
 - 1 emplacement pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 10 places
- bureaux : 2 emplacements pour 100 m²
- hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite : 1 emplacement pour 3 lits
- artisanat supérieur à 50 m² : 1 emplacement pour 50 m²
- Constructions à usage d'hôtels et de restaurants :
 - hôtel et assimilé supérieur à 5 chambres: 1 emplacement pour 2 chambres
 - restaurant supérieur à 50 m² de salle : 3 emplacements pour 25 m² de salle supplémentaire.
- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
- La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.2 La règle applicable aux constructions non prévues dans l'énumération précédente sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables.

12.3 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue. (article L.123-1-2, L.123-1-3 et L.332-7-1 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE UAV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces non utilisées pour les voies, les aires de stationnement ou autres utilisations spécifiques doivent être aménagées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain à répartir sur la surface totale.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...
- en façade : poiriers, vigne, glycine, rosiers grimpants, buis, houx, ifs, seringat, lauriers....

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunelier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est destinée principalement à l'habitat et aux activités de commerce et de services, elle recouvre les parties les plus denses de la commune de Verdun.

Elle comporte deux secteurs :

- UAb dans lequel la reconstruction à l'identique est interdite (sauf reconstruction après sinistre), correspondant au secteur d'Anthouard-Pré l'Évêque.
- UAc correspondant au secteur des "Minimes" et pour lequel des règles particulières sont prescrites.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - p -, toute demande d'occupation du sol déposée dans ces secteurs de protection rapprochée des captages d'eau potable devra être visée par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions à usage :
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole,
 - . agricole à usage familial
 - . industriel
2. les nouvelles stations services
3. les abris de jardin
4. Les carrières
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les affouillements et exhaussements du sol (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.
 - les parcs résidentiels de loisirs;
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 Rappel

. Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.

2.2 Permis de démolir

. Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2.3 Sont admis sous conditions:

2.3.1 Les constructions à usage :

. de dépendances, si elles sont nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone

. de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière.

2.3.2 Les travaux, installations et aménagements dans les conditions suivantes :

- les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public

- les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public

- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelée s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

2.3.3 En UAb : les occupations du sol sont autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans les zones d'implantation des constructions délimitées aux documents graphiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

Les unités foncières seront desservies par un seul accès automobile ; toutefois, si la largeur sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé.

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 UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.

4.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.2.3 Autres réseaux: électricité, téléphone

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles, ou à l'alignement des constructions existantes de la rue si celles-ci sont implantées en retrait.

En UAb ces prescriptions s'appliquent aux limites des espaces constructibles définis au document graphique.

6.2. Néanmoins la construction en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement est possible.

Dans ce cas, l'alignement devra être matérialisé par une clôture.

6.3. En UAc des retraits correspondant aux entrées d'immeubles et aux passages vers le parc sont autorisés sans qu'il soit nécessaire de matérialiser l'alignement par une clôture.

Dans ce secteur, le troisième niveau sera réalisé en retrait d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement. De même, certains angles pourront être réalisés en retrait. Il en va de même pour certains éléments de la façade, tant que le volume général est perçu à l'alignement.

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

6.5. 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 SEPARATIVES

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Limite séparative aboutissant aux voies :

La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété sur une profondeur de 15 mètres.

L'implantation sur une seule limite est cependant tolérée lorsque la largeur sur rue de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres.

Au delà de 15 mètres de profondeur, les constructions principales doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives.

7.3. Limite séparative 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 avant démolition sauf en UAb.

7.5. Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

7.6. En UAb ces prescriptions s'appliquent aux limites des espaces constructibles définis au document graphique.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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 façades des constructions principales en bordure de voies, devra être comprise entre les hauteurs des façades des bâtiments mitoyens, sans que le décalage de hauteur entre deux immeubles contigus puisse dépasser la hauteur moyenne d'un étage.

Dans le cas où une des constructions voisines serait considérée comme hors volume, c'est à dire s'écartant de la moyenne des fronts bâtis situés en covisibilité de plus d'une hauteur d'étage, soit par excès, soit par défaut, la hauteur de façade du bâtiment à construire devra respecter la moyenne des hauteurs des façades constituant les fronts bâtis situés en covisibilité, à un demi niveau près.

Dans le secteur UAb, la hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur UAc, elle est limitée à trois niveaux sur le rez-de-chaussée, combles inclus. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

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 Garages :

Les garages collectifs autorisés doivent être intégrés au volume de la construction principale.

11.3 Façades :

Les éléments de pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés, sauf en UAc. Ils doivent conserver leur aspect naturel et ne pas être recouverts d'enduit ou de peinture.

Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés, les pâtes de verre, les mosaïques sont interdits.

Le bardage métallique ou en bois est interdit sur les parties visibles de la voie publique.

Les façades visibles depuis la voie publique seront en pierres ou enduites.

La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.

Les baies seront plus hautes que large,

L'agrandissement horizontal d'une baie existante ou la création d'une ouverture contiguë à une baie existante peut être toléré dans le cas d'un trumeau suffisamment épais et si la proportion et l'unité des matériaux est préservée.

Les loggias orientées vers l'arrière des bâtiments sont autorisées, elles peuvent être protégées par un système faisant partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

Lors de tout ravalement, obligation sera faite de conserver les moulures, corniches et diverses modénatures des façades ravalées.

11.4 Clôtures :

Lorsqu'une construction est réalisée en retrait de l'alignement du domaine public, celui-ci sera matérialisé par une clôture d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et dont la partie maçonnée sera comprise entre 0,65 mètre et 1 mètre, surmontée d'une grille métallique ou en bois à barreaux verticaux.

La largeur des parties pleines des grilles sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.

Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.

11.5 Façades commerciales :

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (hauteur et ouverture ne devront pas dépasser 3 mètres).

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 0,20 mètre.

Le recouvrement de ces saillies en imitation toiture est interdit.

Les grilles métalliques seront posées à l'intérieur de la vitrine, sauf si cela est techniquement impossible.

Les spots d'éclairage sur tige sont interdits.

11.6 Toitures :

. La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront parallèles à la rue ou identiques à l'état existant. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.

. Les matériaux de toitures autorisés sont la terre cuite rouge ou brun flammé, de préférence la tuile canal. Ils pourront être différents en UAc.

En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux d'aspect équivalent à ceux d'origine peuvent être utilisés.
En cas de réhabilitation ou de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Pour la partie des constructions visibles de la rue, les constructions en terrasse sont interdites et les chiens-assis, les tropéziennes ainsi que tout élément de modénature étranger à la région interdits.

Les lucarnes sont autorisées à condition qu'elles soient positionnées à l'aplomb des baies de façade.

Les châssis nécessaires à l'éclairage des combles doivent répondre aux conditions suivantes :

- être en nombre limité,
- être composés par rapport aux proportions des masses existantes,
- être plus hauts que larges,
- être implantés en verticalité à l'aplomb des ouvertures de la façade,
- être posés à fleur de toiture,
- leur largeur ne doit pas excéder les 2/3 de celle des baies de façade,
- être de préférence orientés sur cours.

Ils peuvent être remplacés dans des cas d'espèce par des flamandes ou des lucarnes.

La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°)

Dans le secteur UAc les toitures terrasses sont autorisées.

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques. Ils ne débordent pas sur le domaine public.

Ils seront de la couleur de la façade.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Les normes suivantes sont appliquées:

- logement 1 emplacement
- hôtel et assimilé supérieur à 5 chambres 1 emplacement pour 2 chambres
- restaurant supérieur à 50 m² de salle :
3 emplacements pour 25 m² de salle supplémentaire.
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :
1 emplacement pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 10 places
- bureaux 2 emplacements pour 100 m²
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 3 lits
- artisanat supérieur à 50 m² 1 emplacement pour 50 m²

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

3. En cas de réhabilitation (sans changement de destination) cette disposition ne s'applique pas.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain à répartir sur la surface totale.

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

Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est destinée principalement à l'habitat et aux activités de commerce et de services. Elle recouvre les secteurs de faubourg des communes.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - n - , tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance : la DDT de la Meuse service environnement.

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole,
 - . industriel
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane,
 - . les affouillements et exhaussements du sol (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.
 - les parcs résidentiels de loisirs;
 - . les caravanes isolées;
 - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes;
- 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 enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.

2.2 Permis de Démolir

. Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2.3 Sont admis sous condition

-Les constructions à usage de dépendances, si elles sont nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone

- Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière.

-Les travaux, installations et aménagements suivants :

- . les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
- . les aires de stationnement dès lors qu'elles sont ouvertes au public
- . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelée ne seront admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES 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.

Les conditions d'accès doivent répondre 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 et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

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

3.2 Voirie

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.

4.2.2 Les eaux usées industrielles ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau public 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 respectant de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux : électricité, téléphone

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions principales devront être édifiées en limite de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles, ou à l'alignement des constructions existantes de la rue si celles-ci sont implantées en retrait.

En l'absence de front bâti constitué, la construction en recul est possible.

6.2. Néanmoins la construction en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement est possible.

Dans ce cas, l'alignement devra être matérialisé par une clôture.

En cas de juxtaposition de plusieurs voies (publiques ou privées) ou emprises publiques, cette disposition s'applique par rapport à la voie adjacente ou la plus proche du terrain considéré.

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 SEPARATIVES

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2. Limite séparative aboutissant aux voies

La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété sur une profondeur de 15 mètres.

L'implantation sur une seule limite est cependant tolérée lorsque la largeur sur rue de la parcelle est supérieure à 20 mètres.

Au delà de 15 mètres de profondeur, les constructions principales doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives.

7.3. Limite séparative de fond de parcelle

Seules les dépendances 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 avant démolition.

7.5. Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise aux sols des dépendances est limitée à 25m², en totalité par logement.

Elle est limitée à 12m² pour les abris de jardin, en totalité par logement.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des façades des constructions principales en bordure de voies, devra être comprise entre les hauteurs des façades des bâtiments mitoyens, sans que le décalage de hauteur entre deux immeubles contigus puisse dépasser la hauteur moyenne d'un étage.

Dans le cas où une des constructions voisines serait considérée comme hors volume, c'est à dire s'écartant de la moyenne des fronts bâtis situés en covisibilité de plus d'une hauteur d'étage, soit par excès, soit par défaut, la hauteur de façade du bâtiment à construire devra respecter la moyenne des hauteurs des façades constituant les fronts bâtis situés en covisibilité, à un demi niveau près.

En l'absence de référence (pas de front bâti en covisibilité), la hauteur maximum de la construction principale est fixée à 12 mètres au faîtage, soit R+2+Combles.

La hauteur maximale des dépendances et abris est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Les apports de terre formant butte ne sont pas autorisés.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur absolue de la construction existante.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

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

11.2 Garages

Les garages collectifs autorisés doivent être intégrés au volume de la construction principale.

11.3 Façades

Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses...).

Les éléments de pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé.

Ils doivent conserver leur aspect naturel et ne pas être recouverts d'enduit ou de peinture.

Les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierres ou enduites. La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.

Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois.

Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits.

Lors de tout ravalement, obligation sera faite de conserver les moulures, corniches et diverses modénatures des façades ravalées.

11.4 Toitures

La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront soit parallèles à la rue, soit orthogonaux par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies, ou à l'identiques de l'état existant.

Les retournements de toiture sont possibles lorsqu'ils ne dépassent pas 50% de la longueur du faîtage principal.

Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.

Les toitures-terrasses d'une surface < 25% de la surface totale de la toiture peuvent être autorisées.

Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.

Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.

La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°)

En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux d'aspect équivalent à ceux d'origine peuvent être utilisés.

En cas de réhabilitation ou de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Lorsque la pente est insuffisante, les bâtiments principaux nouveaux devront présenter des matériaux de couverture ayant la couleur de la tuile rouge ou brun flammée.

11.5 Clôtures

Lorsqu'une construction est réalisée en retrait de l'alignement du domaine public, celui-ci sera matérialisé par une clôture d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et dont la partie maçonnée sera comprise entre 0,65 mètre et 1 mètre, surmontée d'une grille métallique ou en bois à barreaux verticaux.

La largeur des parties pleines des grilles sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.

Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.

11.6 Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (hauteur et ouverture ne devront pas dépasser 3 mètres). Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 0,20 mètre.

Le recouvrement de ces saillies en imitation toiture est interdit.

Les spots d'éclairage sur tige sont interdits.

11.7 Divers

Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés sont interdits.

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 bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Ils seront de la couleur de la façade.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- studio et 2 pièces	1 emplacement
- autre logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement pour 2 chambres
- restaurant	3 emplacements pour 25 m ² de salle supplémentaire
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 50 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles :	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	2 emplacements pour 100 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 3 lits
- artisanat supérieur à 50 m ²	1 emplacement pour 50 m ²
- industrie	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain à répartir sur la surface totale du parking.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...
- en façade : poiriers, vigne, glycine, rosiers grimpants, buis, houx, ifs, seringat, lauriers....

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la violette, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunellier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

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

Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- UCa correspondant à un tissu urbanisé spécifique qui fait l'objet de prescriptions spéciales (Cités Kennedy et Louis Best),
- UCb dans lequel la hauteur maximum des constructions est limitée,
- UCc correspondant à deux secteurs spécifiques (Nord de la Galavaude et "Anciens Coops") qui font l'objet de prescriptions spéciales.

Le nom de la zone suivi de l'indice - **ru** - indique un secteur de renouvellement urbain dans lequel certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont adaptées. Ce secteur concerne les quartiers de la Cité Verte et des Planchettes dans lesquels un traitement architectural et paysager adapté est souhaité.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - p -, toute demande d'occupation du sol déposée dans ces secteurs de protection rapprochée des captages d'eau potable devra être visée par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - n -, tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance et du ruisseau de Belrupt : la DDT de la Meuse service environnement.

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane,
 - . les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2),
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
 - les parcs résidentiels de loisirs;
 - . les caravanes isolées;
 - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 Rappel

. Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.

2.2 Sont admises :

- les dépendances, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
- les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière.

Les aménagements et transformations des exploitations agricoles dès lors qu'elles n'entraînent pas une aggravation des risques et des nuisances.

les constructions à usage industriel, de commerce et d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité susceptible de causer des nuisances aux constructions à usage d'habitat existantes dans les zones environnantes.

- Les travaux, installations et aménagements dans les conditions suivantes :

- . les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
- . les aires de stationnement dès lors qu'elles sont ouvertes au public
- . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelée ne seront admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservies 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.

Les conditions d'accès doivent répondre 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 et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

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

3.2 Voirie

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lorsqu'une indication graphique figure au plan de zonage, les constructions autorisées doivent être desservies par la rue de la Côte Saint-Barthélémy.

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de réseau, un système non-collectif conforme à la réglementation peut être autorisé. Il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.

4.2.2 Les eaux usées industrielles ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau public 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 respectant de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux : électricité, téléphone

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

La façade des constructions principales devra être édifiée soit :

- à l'alignement des constructions existantes de la rue.
- en recul compris d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public

Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faitage, le recul minimum est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement UC.

En cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées ou emprises publiques, cette disposition s'applique par rapport à la voie adjacente ou la plus proche du terrain considéré.

Par ailleurs, en cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées, aucune construction ne pourra s'implanter au ras de l'emprise publique ou privée.

L'alignement au ras de l'emprise devra être matérialisé par une clôture.

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

7.1 Limite séparative aboutissant aux voies

Le bâtiment pourra être implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsque l'unité foncière possède une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, le bâtiment pourra s'implanter de limite à limite.

Si la façade sur rue se situe au delà de 15 mètres, les constructions ne doivent pas s'implanter sur les limites séparatives, sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Lorsqu'une construction principale voisine est déjà implantée sur la limite séparative latérale, le nouveau bâtiment qui s'y implante pourra être mitoyen du bâtiment existant.

Toutefois, pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, le recul par rapport à toutes les limites séparatives sera au minimum égal à la hauteur.

Les dépendances pourront être implantées sur ces limites séparatives.

7.2 Limite séparative de fond de parcelle

Les dépendances pourront être implantées sur ces limites séparatives.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.3 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

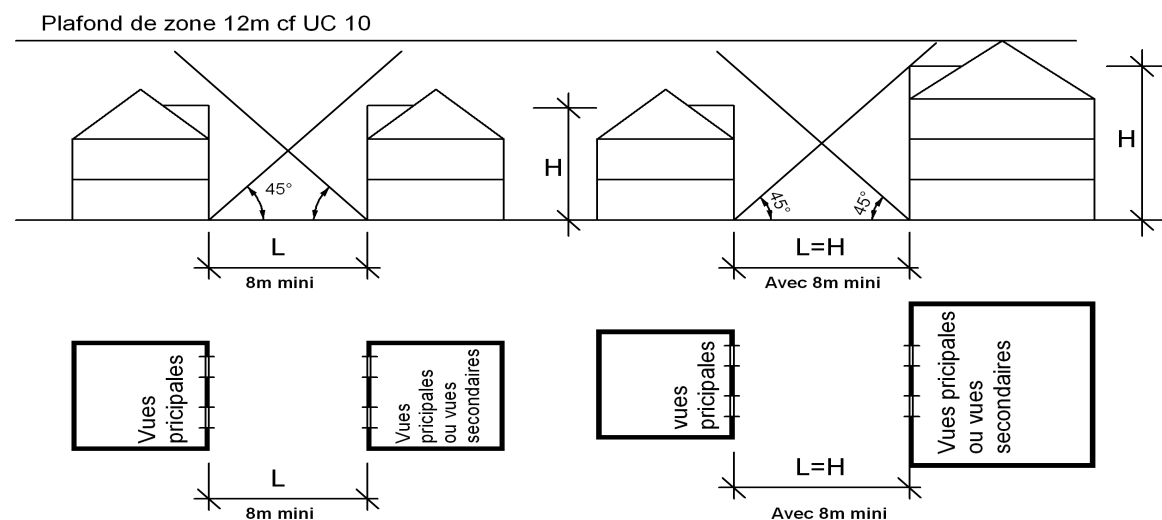
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En zone UCc, les bâtiments en vis-à-vis, comportant des baies secondaires, pourront être implantés à une distance $L = H/2$, avec un minimum de 3m où H représente la hauteur selon croquis ci-dessous.

VUE PRINCIPALE

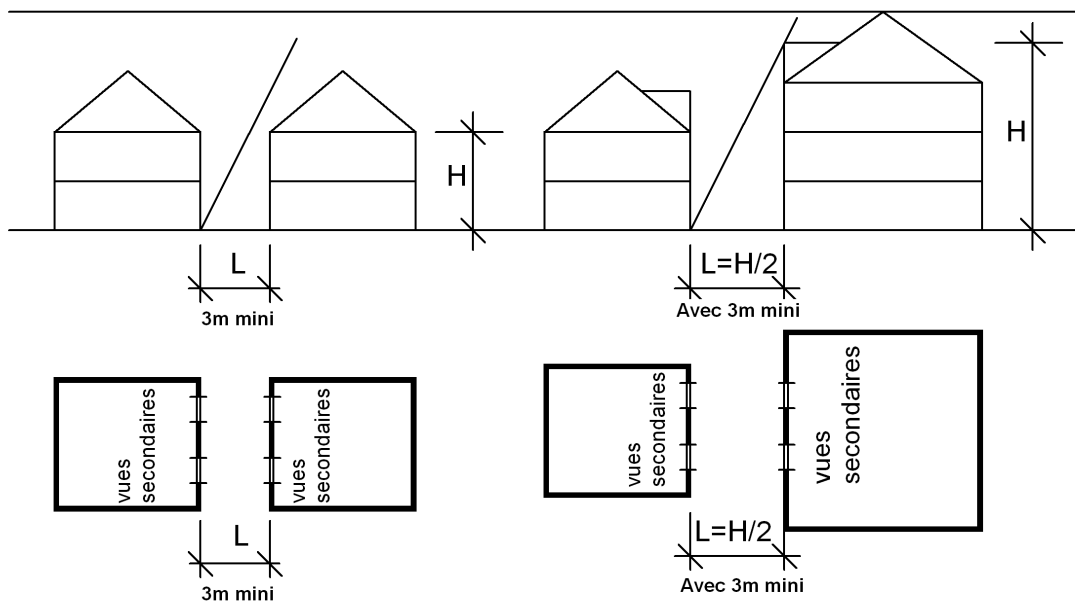
-Baies sur séjour, chambres, bureaux.



VUE SECONDAIRE

-Baies sur salle de bain, cuisine, cellier, lingerie.

Plafond de zone 12m cf UC 10



ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise aux sols des dépendances est limitée à 25m², en totalité par logement.

Elle est limitée à 12m² pour les abris de jardin, en totalité par logement.

En zone UCc l'emprise globale des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres au faîtage soit R+2+Combles.

10.2 La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

10.3 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Les apports de terre formant butte ne sont pas autorisés.

Si des constructions existantes contiguës sont implantées différemment, le niveau d'implantation pourra se référer à la configuration d'implantation de ces constructions.

10.4 Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur absolue de la construction existante.

10.5 En secteur UCb la hauteur maximale est fixée à 9m

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

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

11.2 Garages

Les garages collectifs autorisés doivent être intégrés au volume de la construction principale.

11.3 Façades

Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses...).

Les éléments de pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé.

Ils doivent conserver leur aspect naturel et ne pas être recouverts d'enduit ou de peinture.

Les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierres ou enduites.

La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté de Communes.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.

Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois.

Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits.

En secteur UCa aucun élément maçonné ne sera admis entre la construction existante et la clôture marquant l'alignement de la voie ouverte à la circulation.

Lors de tout ravalement, obligation sera faite de conserver les moulures, corniches et diverses modénatures des façades ravalées.

En dehors du secteur UCru, les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierre ou enduites.

11.4 Toitures

La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront soit parallèles à la rue, soit orthogonaux par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies, ou à l'identiques de l'état existant.

Les retournements de toiture sont possibles lorsqu'ils ne dépassent pas 50% de la longueur du faîtage principal.

Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.

Les toitures-terrasses d'une surface < 25% de la surface totale de la toiture peuvent être autorisées.

Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.

Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.

La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°).

En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux d'aspect équivalent à ceux d'origine peuvent être utilisés.

En cas de réhabilitation ou de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les règles de l'article 11.4 ne s'appliquent pas en secteur UCru.

11.5 Clôtures

Lorsque le retrait de l'alignement est matérialisé par une clôture, la hauteur maximale sera de deux mètres (2 mètres) avec une partie maçonnée comprise entre 0,65 mètre et 1 mètre surmontée d'une grille métallique ou en bois à barreaux verticaux.

La largeur des parties pleines des grilles sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.

Toutefois, cette clôture pourra également présenter la forme d'un grillage ou d'une barrière ajourée accompagnée d'une haie vive.

Pour la barrière ajourée la largeur des parties pleines sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.

Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.

En UCa, la hauteur maximum est limitée à 1,20 mètre en façade et à 2 mètres en limite.

La clôture en limite étant à dominante végétale.

11.6 Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (hauteur et ouverture ne devront pas dépasser 3 mètres).

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 0,20 mètre.

Le recouvrement de ces saillies en imitation toiture est interdit.

Les spots d'éclairage sur tige sont interdits.

11.7 Divers

Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés sont interdits.

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 bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Ils seront de la couleur de la façade.

Les abris divers : conteneurs, poubelles, seront aussi discrets que possible : auvent à un pan, aspect bois, végétalisation des abords.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

11.8 Secteur de renouvellement urbain

Lorsque le nom de la zone est suivi d'un indice - **ru** - , des dispositions différentes concernant l'aspect extérieur (façades, toitures, clôtures) pourront être adoptées en accord avec le guide urbain approuvé par la commune sur ces quartiers où à défaut avec la commune.

Article UC 12 - Stationnement

12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- | | |
|---|--|
| - studio et 2 pièces | 1 emplacement |
| - autre logement | 2 emplacements |
| - hôtel | 1 emplacement pour 2 chambres |
| - restaurant | 3 emplacements pour 25 m ² de salle |
| - commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente : | |
| | 1 emplacement pour 50 m ² |

- salles de cinéma, réunions, spectacles :
1 emplacement pour 2 places
- bureaux
2 emplacements pour 100 m²
- hôpital, clinique
1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite
1 emplacement pour 3 lits
- artisanat supérieur à 50 m²
1 emplacement pour 50 m²
- industrie
1 emplacement pour 50 m²
- atelier automobile
1 emplacement pour 50 m²

12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain à répartir sur la surface totale du parking.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et les fonds de parcelle seront plantés en vergers.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...
- en façade : poiriers, vigne, glycine, rosiers grimpants, buis, houx, ifs, seringats, lauriers...

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunelier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs.

Elle comporte cinq secteurs :

- ULa dans lequel la hauteur des constructions est plus limitée,
- ULb réservé au camping,
- ULc dans lequel la hauteur des constructions est plus importante,
- ULd réservé aux aménagements de la citadelle,
- ULe réservé à une aire d'accueil des Gens du voyage.

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - . de dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - . de commerce et d'artisanat, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - . hôtelier, sauf dans les cas visés à l'article 2 et en ULd,
 - . de bureaux et services, sauf dans les cas visés à l'article 2 et en ULd,
 - . industriel, sauf dans les cas visés à l'article 2,
 - . de stationnement de véhicules, sauf dans les cas visés à l'article 2 et en ULd,.
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole,
 - . agricole à usage familial
- Les abris de jardin
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs sauf en ULb
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane,
 - . les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2),.
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes isolées sauf en ULb et en ULe
 - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes sauf en ULb.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 Rappel

. Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.

2.2 Permis de démolir

. Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2.3 Sont admises à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs autorisés dans la zone

Les constructions à usage :

.d'habitation

.de dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone

.de commerce et d'artisanat

.hôtelier et de restauration

.de bureaux et services

.industriel

.de stationnement de véhicules.

.de services publics

- Les travaux installations et aménagements dans les conditions suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne seront admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- les aires de stationnement

- les parcs d'attraction

2.4 En ULb, les constructions et installations citées au 2.3 ne sont admises que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'un terrain de camping et de caravanning

2.5 En ULd, les constructions et installations citées au 2.3 ne sont admises que si elles sont strictement nécessaires aux usages de tourisme et de loisirs

2.6 En ULe, les constructions et installations citées au 2.3 ne sont admises que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des équipements d'accueil des Gens du Voyage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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 UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux Usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. . En cas d'absence de réseau, un système non-collectif conforme à la réglementation peut être autorisé. Il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux : électricité, téléphone

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions devront être édifiées à au moins 25 mètres de la RD 330 (ex RD1a.)
Dans le secteur ULd, les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

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

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

Toute construction doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans le secteur ULd, les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en limite.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En ULd, pas de prescription.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres au faîtage.
Elle est limitée à 7 mètres en ULa.

Elle est portée à 20 mètres maximum en ULc.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations à structure verticale exceptionnelle même couvertes (tels que château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle ou le verre.

En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches sont interdites.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

En ULd : pas de prescription.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain à répartir sur la surface totale du parking.

En secteur ULb, il sera planté un arbre à haute tige par emplacement.

En ULd : pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Cette zone spécialisée est réservée aux activités et à l'habitat militaires.

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

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole
 - . agricole à usage familial
- Les abris de jardin
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2.2 Sont admises sous conditions

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation
 - . de dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
 - . de bureaux et services
 - . de restauration
 - . industriel

A condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités militaires.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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 UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 Les eaux usées industrielles ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau public 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 respectant de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux

Les réseaux intérieurs nécessaires à une construction doivent être obligatoirement enterrés sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de gaz, de téléphone, etc... devront être encastrés dans les façades ou enterrés.

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions devront être édifiées :

- soit au ras de l'alignement,
- soit dans la bande d'implantation formée par les constructions voisines,
- soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

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

Toute construction doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres au faîtage.
La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.

En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunelier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UM 14 - coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - n -, tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance et du ruisseau de Belrupt : la DDT de la Meuse service environnement. Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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

Article UX 1 - occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Rappel

- Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.
- Les constructions dans les périmètres d'isolement correspondant aux risques technologiques sont interdites sans l'avis favorable de l'inspection des installations classées. Les périmètres d'isolement sont repérés sur les plans de zonage.

1.2 Sont Interdits:

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation et de dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 1)
 - . agricole,
 - . agricole à usage familial
- Les abris de jardin
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane,
 - . les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2).,
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
 - . les parcs d'attraction
 - . les parcs résidentiels de loisirs;
 - . les caravanes isolées;
 - . les terrains de camping et de caravanning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux strictement nécessaires à une activité autorisée.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage :

d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans la limite de 75 m² de surfaces de plancher.

- Les travaux, installations et aménagements divers dans les conditions suivantes :

. les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

. les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre 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 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 UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ou disposer d'une alimentation autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. . En cas d'absence de réseau, un système non-collectif conforme à la réglementation peut être autorisé. Il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

4.2.2 Eaux usées industrielles

Tout déversement devra au préalable faire l'objet d'une demande qui précisera les modalités techniques conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux: téléphone, électricité

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions et installations devront être édifiées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 Les constructions et installations devront être édifiées en recul d'au moins 25 mètres par rapport aux voies classées à grande circulation. . Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante à l'intérieure de ce recul, et en l'absence d'autre solution satisfaisante, le recul pourra être réduit à 10 mètres.

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

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

7.1 Le projet peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toute construction en recul de l'une ou l'autre de ces limites doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à cinq mètres.

7.2 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à cinq mètres.

8.2 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 20 mètres au faîtage. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes, cheminées).

L'indice – h – indique que la hauteur peut être portée à 35 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Activité industrielle : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Commerce : 1 place pour 20 m² de vente
- Bureaux et assimilés : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
- Activité artisanale : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Hôtel : 1 place pour 1 chambre
- Restaurant : 1 place pour 20 m² de salle de restauration

La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

Des emplacements pour handicapés et personnes à mobilité réduite devront être aménagés à raison de :

- bâtiments et équipements publics : 5 % du nombre total d'emplacements
- autres bâtiments : espace accessible au public > 100 m² de surface de plancher : 5 % du nombre total d'emplacements
- espace accessible au public < 100 m² de surface de plancher : 1 place par opération

Pour les établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain répartis sur l'ensemble du terrain.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation seront réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis,... et autour des aires de stationnement supérieures à 1 000 m².

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies similaires, sauf des conditions de sécurité s'y opposent.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunelier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA

Il s'agit d'une zone correspondant à un des secteurs de la ZAC Verdun Sud, qui regroupe les activités à caractère public et/ou privé (bureaux, commerces, services, équipements publics, etc...).

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

Article UZA 1 - occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Rappel

Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité applicable sur la zone.

1.2 Sont Interdits:

Toutes les occupations et les installations non conformes à l'article UZA2.

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

ARTICLE UZA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services,

Les constructions et installations d'équipement public,

Les aires de stationnement publiques et/ou privées,

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur et du service public,

Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur,

Les installations classées ou non nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur,

Les logements collectifs, résidences d'étudiants.

Les occupations et installations citées sont autorisées à condition qu'elles ne nécessitent pas l'occupation d'un terrain de plus de 5 ha.

Sont admises sous conditions des constructions à usage d'habitation :

Les logements de fonction destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la gestion des activités autorisées sous réserve de leur intégration à la construction principale ou partie de bâtiment du projet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.

L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable. Ainsi, des accès privatifs communs à deux ou plusieurs constructions seront réalisés chaque fois que les projets le permettront et auront une chaussée de 6 m de large au minimum.

3.2 Voies et Cheminement

Les voies ouvertes à la circulation automobile, destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées aux orientations d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable, le branchement électrique et l'assainissement de toute construction ainsi que l'évacuation et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

4.2 Assainissement, eaux usées, eaux pluviales

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau séparatif public. La desserte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur. Les eaux de process devront, si nécessaire, subir un traitement approprié, avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales

4.3 Autres réseaux

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles ou canalisations souterraines.

ARTICLE UZA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Il convient de prévoir un recul de 5 m minimum pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies. L'alignement des voies correspond à la limite de l'unité foncière en façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

7.1. Limite séparative aboutissant aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait ou sur la limite séparative aboutissant aux voies.

7.2. Limite séparative de fond de parcelle

Toute construction doit être implantée en retrait ou sur la limite séparative en fond de parcelle.

7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie, passerelle, doivent être distantes au minimum de 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairiment.

Dans le cas de 2 murs aveugles en vis-à-vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, une distance minimum de 4 m doit être respectée afin de permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UZA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UZA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser quatre niveaux (R+3) tout en restant inférieure à 15 mètres.

Cette hauteur est prise en tout point du bâtiment au niveau du sol naturel jusqu'au-dessus de l'acrotère de la terrasse ou de l'égout de la toiture.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, mobilier pour une terrasse utilisable et couverture dans le cas de toiture. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UZA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UZA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement est réglementé ainsi au minimum : surface de plancher arrondie par défaut

- Activité industrielle : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Commerce : 1 place pour 20 m² de vente
- Bureaux et assimilés : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
- Activité artisanale : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Hôtel : 1 place pour 1 chambre
- Restaurant : 1 place pour 20 m² de salle de restauration

La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

Pour les établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

Des emplacements pour handicapés et personnes à mobilité réduite devront être aménagés à raison de :

- bâtiments et équipements publics : 5 % du nombre total d'emplacements
- autres bâtiments : espace accessible au public > 100 m² de de surface de plancher : 5 % du nombre total d'emplacements
- espace accessible au public < 100 m² de de surface de plancher : 1 place par opération.

ARTICLE UZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le pourcentage minimum des espaces verts par rapport à l'emprise totale de chaque unité foncière sera de 15 %.

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts pelusés et/ou plantés à raison d'un arbre à tige, d'essence indigène par tranche de 100 m² de terrain et 1 arbre à tige pour 4 emplacements de stationnement sur le lieu même du stationnement.

Les aires de stationnement autre que celles publiques implantées en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, doivent être bordées par des haies vives de 1,00 m minimum de hauteur.

Les ordures domestiques ou banales stockées avant ramassage, seront intégrées dans un enclos fortement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA 14 - DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Il est autorisé 14 000 m² de surface de plancher

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZC

Il s'agit d'une zone correspondant à un des secteurs de la ZAC Verdun Sud, destinée à recevoir des activités commerciales, artisanales et industrielles légères, ainsi que tous les équipements publics et/ou privés nécessaires au fonctionnement de la zone.

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

Article UZC 1 - occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Rappel

. Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité applicable sur la zone.

1.2 Sont Interdits:

Toutes les occupations et les installations non conformes à l'article UZC2.

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

ARTICLE UZC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage de commerces, d'hôtelleries, de restaurations et de bureaux.

Les constructions à usage artisanal.

Les équipements collectifs et constructions publiques et/ou privées liés à la formation ou enseignement.

Les aires de stationnement publiques et/ou privées.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur et du service public.

Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur.

Les installations classées ou non nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur.

Les occupations et installations citées sont autorisées à condition qu'elles ne nécessitent pas l'occupation d'un terrain de plus de 5 ha.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la gestion des établissements d'enseignement supérieur

Les activités industrielles légères sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et n'engendrent pas de nuisances fortes (bruits, odeurs, fumées, etc...).

Le stockage lié aux activités autorisées dans la zone à condition qu'un soin particulier soit apporté à son intégration dans le paysage (intégration à l'intérieur de la construction, écrans végétaux à créer, ou site de stockage non visible depuis le domaine public...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.

L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable. Ainsi, des accès privatifs communs à deux ou plusieurs constructions seront réalisés chaque fois que les projets le permettront et auront une chaussée de 6 m de large au minimum.

3.2 Voies et Cheminement

Les voies ouvertes à la circulation automobile, destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées aux orientations d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable, le branchement électrique et l'assainissement de toute construction ainsi que l'évacuation et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

4.2 Assainissement, eaux usées et eaux pluviales

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau séparatif public. La desserte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur. Les eaux de process devront, si nécessaire, subir un traitement approprié, avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales

4.3 Autres réseaux

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles ou canalisations souterraines.

ARTICLE UZC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Toute construction autorisée sur le secteur doit être implantée à 8 m en retrait de l'alignement. L'alignement des voies correspond à la limite de l'unité foncière en façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toutes les constructions et installations publiques et / ou privées, dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques telles que poste de garde, postes privés gaz et électricité, etc....

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

7.1. Limite séparative aboutissant aux voies

Toute construction à édifier en bordure de la future voie de contournement (limite Est de la Z.A.C.) sera éloignée d'au moins 15 m au minimum.

Toute construction doit être en tout point à une distance de cette limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

7.2. Limite séparative de fond de parcelle

Toute construction doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie, passerelle, doivent être distantes au minimum de 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclaircissement.

Dans le cas de 2 murs aveugles en vis-a-vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, une distance minimum de 4 m doit être respectée afin de permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UZC 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UZC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de :

- 15 m pour les activités commerciales ;
- 18 m pour les activités artisanales et industrielles.

Cette hauteur est prise en tout point du bâtiment au niveau du sol naturel ou à défaut au niveau de la plate-forme jusqu'au-dessus de l'acrotère de la terrasse ou de l'égout de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires :

- au fonctionnement du service public,
- au fonctionnement des activités autorisées sur le secteur telles que : cheminée, antenne, climatiseur, dépoussiéreur, silo, etc...).

ARTICLE UZC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UZC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement est réglementé ainsi au minimum : de surface de plancher arrondie par défaut

- | | |
|---------------------------|---|
| • Activité industrielle : | 1 place pour 100 m ² de surface de plancher |
| • Commerce : | 1 place pour 20 m ² de vente |
| • Bureaux et assimilés : | 1 place pour 30 m ² de surface de plancher |
| • Activité artisanale : | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher |
| • Hôtel : | 1 place pour 1 chambre |
| • Restaurant : | 1 place pour 20 m ² de salle de restauration |

La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

Pour les établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

Des emplacements pour handicapés et personnes à mobilité réduite devront être aménagés à raison de :

- bâtiments et équipements publics : 5 % du nombre total d'emplacements
- autres bâtiments : espace accessible au public > 100 m² de surface de plancher : 5 % du nombre total d'emplacements
- espace accessible au public < 100 m² de surface de plancher : 1 place par opération.

ARTICLE UZC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le pourcentage minimum des espaces verts par rapport à l'emprise totale de chaque unité foncière sera de 10 %.

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts pelusés et/ou plantés à raison d'un arbre à tige, d'essence indigène par tranche de 100 m² de terrain et 1 arbre à tige pour 4 emplacements de stationnement sur le lieu même du stationnement.

Les aires de stationnement autre que celles publiques implantées en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, doivent être bordées par des haies vives de 1,00 m minimum de hauteur. Ces haies vives seront retournées obligatoirement sur les limites séparatives jusqu'à l'alignement de la façade sur rue.

Le long de la future voie de contournement (limite Est de la Z.A.C.) et du chemin rural dit des Romains, une bande de 15 m minimum sera maintenue en espace pelusé et planté, libre de toute autre utilisation (parking, stockage, construction précaire, etc...).

Le stockage de matériel ou de matériaux ainsi que les ordures domestiques ou industrielles, commerciales stockées avant ramassage, seront intégrés dans un enclos fortement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZC 14 - DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Il est autorisé 136 000 m² de surface de plancher.

TITRE III

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future peu ou pas équipée.

Elle comporte trois secteurs :

- 1AUa dans lequel l'ouverture à l'urbanisation doit concerner l'ensemble de la zone concernée,
- 1AUb dans lequel l'ouverture à l'urbanisation doit concerner au minimum 1 hectare de la zone concernée,
- 1AUc dans lequel l'ouverture à l'urbanisation doit comprendre au minimum 5 logements,

Le nom de la zone suivi de l'indice – **ru** – indique un secteur de renouvellement urbain dans lequel certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont adaptées. Ce secteur concerne le quartier des Planchettes dans lequel un traitement architectural et paysager adapté est souhaité.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - p -, toute demande d'occupation du sol déposée dans ces secteurs de protection rapprochée des captages d'eau potable devra être visée par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . industriel
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole, (sauf pour les cas visés à l'article 1)
 - . agricole a usage familial
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2)
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 Rappel

. Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.

2.2 Sont admis sous condition

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation
 - . de dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
 - . hôtelier et de restauration
 - . d'équipement collectif ouvert au public
 - . de commerce et d'artisanat
 - . de bureaux et services
 - . de stationnement de véhicules.
 - . les abris de jardin (dans les conditions fixées aux articles 9 et 10)
 - . les aménagements et transformations des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du P.O.S. dès lors qu'elles n'entraînent pas une aggravation des risques et des nuisances.
- Les occupation du sol ne sont autorisées que :
 - . Si sont réalisés, ou en cours de réalisation, les équipements suivants :
 - .le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . la voirie.
 - . Si l'opération porte sur la totalité de la zone en 1AUa
 - . Si l'opération porte sur un minimum de 1 hectare 1AUb, - l'achèvement de l'urbanisation d'un secteur 1AUb peut porter sur une surface inférieure -
 - . Si l'opération comporte un minimum de 5 logements en 1AUc - l'achèvement de l'urbanisation d'un secteur 1AUc peut porter sur un nombre inférieur -
 - . Si la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles où à rendre plus difficile les opérations suivantes, ou à compromettre la réalisation des orientations d'aménagement.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
 - . les aires de stationnement ouvertes au public
 - . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelée s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES 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.

Les conditions d'accès doivent répondre 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 et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

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

3.2 Voirie

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux Usées

4.2.1 Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de réseau, un système non-collectif conforme à la réglementation peut être autorisé. Il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.

4.2.2 Les eaux usées industrielles ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau public 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 respectant de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux : électricité, téléphone

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

La façade des constructions principales devra être édifiée soit :

- à l'alignement
- à l'alignement des constructions existantes de la rue
- en recul compris entre 3 et 15 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, le recul minimum est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement.

En cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées ou emprises publiques, cette disposition s'applique par rapport à la voie adjacente ou la plus proche du terrain considéré.

Par ailleurs, en cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées, aucune construction ne pourra s'implanter au ras de l'emprise publique ou privée.

L'alignement au ras de l'emprise devra être matérialisé par une clôture.

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

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

7.1 Limite séparative aboutissant aux voies

Le bâtiment pourra être implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsque l'unité foncière possède une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, le bâtiment pourra s'implanter de limite à limite.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'une construction principale voisine est déjà implantée sur la limite séparative latérale, le nouveau bâtiment qui s'y implante pourra être mitoyen du bâtiment existant.

Toutefois, pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, le recul par rapport à toutes les limites séparatives sera au minimum égal à la hauteur.

7.2 Limite séparative de fond de parcelle

Les dépendances pourront être implantées sur ces limites séparatives.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise aux sols des dépendances est limitée à 25m², en totalité par logement.

Elle est limitée à 12m² pour les abris de jardin, en totalité par logement.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres au faîtage soit R+2+Combles.

10.2 La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

10.3 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Les apports de terre formant butte ne sont pas autorisés.

Si des constructions existantes contiguës sont implantées différemment, le niveau d'implantation pourra se référer à la configuration d'implantation de ces constructions.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

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

11.2 Garages

Les garages collectifs autorisés doivent être intégrés au volume de la construction principale.

11.3 Façades

Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses, ...). Les éléments de pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé.

Les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierres ou enduites.

La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté de Communes.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.

Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois.

Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits.

En dehors du secteur 1AUru, les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierre ou enduites.

11.4 Toitures

La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront soit parallèles à la rue, soit orthogonaux par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies, ou à l'identiques de l'état existant.

Les retournements de toiture sont possibles lorsqu'ils ne dépassent pas 50% de la longueur du faîtage principal.

Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.

Les toitures-terrasses d'une surface < 25% de la surface totale de la toiture peuvent être autorisées.

Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.

Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.

La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement sera comprise entre La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°)

En cas de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit sera identique à celle du bâtiment existant.

Les règles de l'article 11.4 ne s'appliquent pas en secteur 1AUru.

11.5 Clôtures

Lorsque le retrait de l'alignement est matérialisé par une clôture, la hauteur maximale sera de deux mètres (2 m) avec une partie maçonnée comprise entre 0,65 et 1 mètre surmontée d'une grille métallique ou en bois à barreaux verticaux.

La largeur des parties pleines des grilles sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.

Toutefois, cette clôture pourra également présenter la forme d'un grillage accompagné d'une haie vive.

Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.

11.6 Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (hauteur et ouverture ne devront pas dépasser 3 mètres).

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 0,20 mètre.

Le recouvrement de ces saillies en imitation toiture est interdit.

Les spots d'éclairage sur tige sont interdits.

11.7 Divers

Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés sont interdits.

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 bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Ils seront de la couleur de la façade.

Les abris divers : conteneurs, poubelles, seront aussi discrets que possible : auvent à un pan, aspect bois, végétalisation des abords.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

11.8 Secteur de renouvellement urbain.

Lorsque le nom de la zone est suivi d'un indice - **ru** -, des dispositions différentes concernant l'aspect extérieur (façades, toitures, clôtures) pourront être adoptées en accord avec le guide urbain approuvé par la commune sur ces quartiers ou à défaut avec la commune.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- studio et 2 pièces	1 emplacement
- autre logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement pour 2 chambres
- restaurant	3 emplacements pour 25 m ² de salle.

- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 emplacement pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 2 places
- bureaux 2 emplacements pour 100 m²
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 3 lits
- artisanat 1 emplacement pour 50 m²

12..2 Les surfaces de référence sont des surfaces de surface de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain à répartir sur la surface totale du parking.

Il devra être réalisé au moins 1 000m² d'espace vert par tranche de 10 logements. Pour les constructions comportant des logements collectifs ou individuels groupés le ratio est de 1000m² par tranche de 15 logements.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le secteur des Hauts de Charmois.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et les fonds de parcelle seront plantés en vergers.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...
- en façade : poiriers, vigne, glycine, rosiers grimpants, buis, houx, ifs, seringat, lauriers....

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunelier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Elle comporte un secteur 1AUXa dans lequel la hauteur des constructions est limitée.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - n -, tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance : la DDT de la Meuse service environnement.

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Rappel

. Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.

. Les constructions dans les périmètres d'isolement correspondant aux risques technologiques sont interdites sans l'avis favorable de l'inspection des installations classées. Les périmètres d'isolement sont repérés sur les plans de zonage.

1.2 Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation et de dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 1)
 - . hôtelier et de restauration
 - . agricole
- les abris de jardin
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane,
 - . les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2),,
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux strictement nécessaires à une activité autorisée.

Article 1AUX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage :
 - . de commerce et d'artisanat
 - . de bureaux et services
 - . industriel
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . de stationnement de véhicules.
 - . d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans la limite de 75 m² de surface de plancher.
- Toutes les occupation du sol ne sont autorisées que si sont réalisés, ou en cours de réalisation, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . la voirie.
- Les travaux installations et aménagements dans les conditions suivantes :
 - . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelée s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
 - . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre 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 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 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ou disposer d'une alimentation autonome conforme à la réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau, le système autonome doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

4.2.2 Eaux usées industrielles

Tout déversement devra au préalable faire l'objet d'une demande qui précisera les modalités techniques conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux : téléphone, électricité

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions et installations devront être édifiées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 Les constructions et installations devront être édifiées en recul d'au moins 25 mètres par rapport aux voies classées à grande circulation. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante à l'intérieure de ce recul, et en l'absence d'autre solution satisfaisante, le recul pourra être réduit à 10 mètres.

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

Article 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Toute construction doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

7.2 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à cinq mètres.

8.2 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 20 mètres au faîtage. Elle est limitée à 12 mètres en 1AUXa.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes, cheminées).

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain répartis sur l'ensemble du terrain.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation seront réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis,... et autour des aires de stationnement supérieure à 1 000 m².

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies similaires, sauf des conditions de sécurité s'y opposent.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la violette, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunelier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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 ne pourra être mise en œuvre, totalement ou partiellement, qu'après modification ou révision du P.L.U. .

Elle comporte un secteur 2AUj dans lequel les abris de jardin sont autorisés.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - p -, toute demande d'occupation du sol déposée dans ces secteurs de protection rapprochée des captages d'eau potable devra être visée par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Une extension des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du P.L.U dans la limite de 20m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations directement liées au fonctionnement de l'hôpital Desandrouin à condition qu'elles soient réalisées dans l'unité foncière de l'hôpital.
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à ces équipements à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public
 - . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelée s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

Dans le secteur 2AUj (Les Rochelles) sont en outre autorisés les abris de jardin (dans les conditions fixées aux articles 9 et 10).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre 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 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 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation qui requiert une desserte doit être raccordée au réseau collectif ou disposer d'une alimentation autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les occupations du sol admises devront être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les abris de jardin pourront être implantés sur la limite de fond de parcelle.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise aux sols des abris de jardin est limitée à 12m².

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, intéressante pour le maintien du site, dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - p -, toute demande d'occupation du sol déposée dans ces secteurs de protection rapprochée des captages d'eau potable devra être visée par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice n, tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance et du ruisseau de Belrupt : la DDT de la Meuse service environnement. Les secteurs repérés aux plans de zoonge par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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 suivantes :

- . d'habitation et leurs dépendances (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- . hôtelier et de restauration (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- . d'équipement ouvert au public (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- . de bureaux et services (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- . de commerce
- . d'artisanat, industriel
- . d'entrepôts commerciaux
- . les carrières
- . agricoles à usage familial
- . les abris de jardin (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)
- . les habitations légères de loisirs
- . les abris de chasse, de pêche.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- . les garages collectifs de caravane
- . les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2)
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les caravanes isolées
- . les terrains de camping et de caravanning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

- . les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, y compris leurs dépendances et les piscines, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles et qu'elles soient construites postérieurement à l'édification des bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage de :
 - . gîte rural et de ferme auberge, à condition qu'il s'agisse d'une installation labellisée et qu'il soit réalisé en milieu agricole,
 - . centre de préparation et d'entraînement des équidés domestiques.
- Le camping à la ferme , à condition qu'il s'agisse d'une installation labellisée et qu'il soit réalisé en milieu agricole.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES 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.

Les conditions d'accès doivent répondre 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 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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

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

4.2 Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois, en présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

La façade sur voirie des constructions ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles existantes à modifier ou à créer.

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation Cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Les extensions de constructions existantes sont possibles à l'intérieur de ces marges de recul.

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

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

7.1 Sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur et de celle des installations classées agricoles, les constructions pourront s'implanter de la façon suivante :

- la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 15 mètres.

7.2 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Pas de prescriptions

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Elle est limitée à 12m² pour les abris de jardin, en totalité par logement.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage.
Elle est fixée à 12 mètres au faîtage pour les autres constructions autorisées.
La hauteur maximale des dépendances à l'habitat est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.

Le ton général des façades des bâtiments se référera à la couleur des enduits du nuancier disponible auprès des services de la Communauté ou à la couleur du bois naturel.

La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°).

Pour les constructions à usage d'habitation, la couleur des enduits et menuiseries des doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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 publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation d'équilibres écologiques et d'urbanisme, ou de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comporte également un certain nombre de constructions faiblement desservies par les réseaux et qu'il n'est pas prévu de mettre à niveau dans l'immédiat.

- **1Na** réservé à un stockage de boue
- **1Nb** réservé à la fourrière
- **1Nc** réservé à l'exploitation de carrières
- **1Ne** réservé aux infrastructures éoliennes
- **1Nf** réservé aux constructions et installations directement liées à la création de terrains familiaux,
- **1Ng** où quelques constructions à usage dominant d'habitation peuvent être admises;
- **1Nh** où existent quelques constructions à usage dominant d'habitation;
- **1Nj** où les abris de jardin sont autorisés
- **1Ni** où les équipements légers à usage de loisirs, sont autorisés
- **1Nm** réservé aux activités militaires
- **1Nt** où existe une activité de restauration et d'hôtellerie
- **1Nx** où existent quelques constructions à usage d'activités
- **1Nx1** à usage d'activités sans constructions.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - n - tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance : la DDT de la Meuse service environnement

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - p - toute demande d'occupation du sol déposée dans ces secteurs de protection rapprochée des captages d'eau potable devra être visée par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

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

ARTICLE 1N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Rappel

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les constructions dans les périmètres d'isolement correspondant aux risques technologiques sont interdites sans l'avis favorable de l'inspection des installations classées. Les périmètres d'isolement sont repérés sur les plans de zonage.

1.2 Sont interdites:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1N 2.

ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension avec un maximum de 10% de la surface existantes ou de 50 m² de surface de plancher des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. lorsqu'elles ne sont pas autorisées ci-après.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à ces équipements à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.
- les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière.
- En secteur 1Na, seule est autorisée la construction d'une plate forme destinée au stockage de boue.
- En secteur 1Nb, seule est autorisée l'aménagement ou la reconstruction des constructions existantes, à l'exclusion de toute extension ou surélévation.
- En secteur 1Nc, seuls sont autorisés : les affouillements, exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à l'exploitation de carrières, les constructions et installations à usage d'activités et de bureaux à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de carrières.
- En secteur 1Ne, ne sont autorisée que les constructions et installations directement liées à la recherche et la production d'énergie éolienne.
- En secteur 1Nf, ne sont autorisée que les constructions et installations directement liées à la création de terrains familiaux.
- En secteur 1Ng ne sont autorisée que les constructions à vocation d'habitat ainsi leurs annexes, et dépendances ou piscines qui lui sont liées dans la limite d'un logement par unité foncière.
- En secteur 1Nh, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition de ne pas dépasser un maximum de 20% de la surface existantes ou de 100 m² de surface de plancher et que cette extension soit effectuée en une seule fois, ainsi que les piscines liées à une construction à usage d'habitation.
- En secteur 1Nj, les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière.
- En secteur 1Ni, les constructions et installations à usage d'équipement à condition qu'elles ne soient pas viabilisées.
- En secteur 1Nt, les constructions et installations à usage de restauration et d'hôtellerie à l'exclusion de toute autre activité.
- En secteur 1Nx, les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanale et tertiaire à condition de ne pas remettre en question les protections édictées.
- En secteur 1Nx1, les aires de stationnement et de stockage à usage d'activités industrielles, artisanale et tertiaire à condition qu'elles soient liées à une activité présente dans le secteur Nx.

- En secteur 1Nm, les constructions et installations à usage :
 - . d'entrepôt,
 - . d'équipement,à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités militaires.

- Les travaux installations et aménagements suivants, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone :
 - . les affouillements et exhaussements du sol,
 - . les aires de stationnement.

- Secteurs indicés - n -

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions et installations nécessaires aux infrastructures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N 3 - ACCES 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 fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre 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 et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune construction ou installation ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche-pied.

ARTICLE 1N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau Potable

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

4.2 Eaux Usées

Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En présence d'un réseau public, toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée audit réseau sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.

4.3 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE 1N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

La façade sur voirie des constructions nouvelles ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles existantes à modifier ou à créer.

Cette distance est réduite à 5 mètres en 1Nx. et 1Ng

L'extension des constructions existantes, lorsqu'elle est autorisée, est possible dans cette marge de recul.

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres et à 3 mètres pour les abris de jardin.

Toutefois, en 1Ng, les constructions principales pourront être implantées sur une des limites aboutissant aux voies.

L'extension des constructions existantes est possible dans cette marge de recul.

Les abris de jardin pourront être implantés sur la limite de fond de parcelle.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1Nj l'emprise au sol des abris de jardin (calculée par projection au sol de tout point de la construction) ne pourra excéder 25 m².

L'emprise au sol des dépendances à l'habitat est limitée à 15% à réaliser en une seule fois, sauf règles plus contraignantes fixées à l'article 2.

ARTICLE 1N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf règles plus contraignantes fixée à l'article 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

En 1Ne, la hauteur limite est fixée à 150 mètres.

ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2

- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.

- Le ton général des façades des bâtiments se référera à la couleur des enduits du nuancier disponible auprès des services de la Communauté pour toutes les constructions ou à la couleur du bois naturel pour toutes les constructions sauf celles à vocation d'habitat.

- Pour les constructions à usage d'habitation, la couleur des enduits et menuiseries doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.

- les abris de jardin devront présenter l'aspect du bois.

En 1Ng, outre le 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.3 Façades

Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses, ...). Les éléments en pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé.

Les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierres ou enduites.

La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.

Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois.

Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits.

11.4 Toitures

La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront soit parallèles à la rue, soit orthogonaux par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies, ou à l'identiques de l'état existant.

Les retournements de toiture sont possibles lorsqu'ils ne dépassent pas 50% de la longueur du faîtage principal.

Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.

Les toitures-terrasses d'une surface < 25% de la surface totale de la toiture peuvent être autorisées.

Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.

Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.

La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement sera comprise entre La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°)

En cas de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit sera identique à celle du bâtiment existant.

11.5 Clôtures

Lorsque le retrait de l'alignement est matérialisé par une clôture, la hauteur maximale sera de deux mètres (2 m) avec une partie maçonnée comprise entre 0,65 et 1 mètre surmontée d'une grille métallique ou en bois à barreaux verticaux.

La largeur des parties pleines des grilles sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.

Toutefois, cette clôture pourra également présenter la forme d'un grillage ou d'une barrière ajourée accompagnée d'une haie vive.

Règlement du PLUi : Dossier approuvé le 5 Novembre 2007 – Modifié et approuvé le 23 octobre 2008, modifié et approuvé le 10 novembre 2009, modifié et approuvé le 14 décembre 2009, modifié et approuvé le 26 juin 2012, modifié et approuvé le 5 mai 2015, modifié et approuvé le 5 juillet 2016

Pour la barrière ajourée la largeur des parties pleines sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.
Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.

11.6 Divers

Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés sont interdits.

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 bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Ils seront de la couleur de la façade.

Les abris divers : conteneurs, poubelles, seront aussi discrets que possible : auvent à un pan, aspect bois, végétalisation des abords.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE 1N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain répartis sur l'ensemble du terrain, sauf en Nm.

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies similaires, sauf en Nm.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...

- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunelier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2N

Il s'agit d'une zone partiellement urbanisée s'étendant sur des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable et des périmètres de submersion.

L'extension modérée des constructions à usage d'activités ou d'équipement est autorisée, sous réserve d'avoir été soumise à l'avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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

ARTICLE 2N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 2N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis

- L'adaptation, la réfection ou l'extension avec un maximum de 10% de surface de plancher existantes ou de 50 m² de surface de plancher des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U. .
- Les extensions, les transformations des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,
- Les adjonctions limitées aux constructions et installations existantes à la date d'approbation du P.L.U.,
- Les équipements légers à conditions qu'ils ne soient pas viabilisés,
- Les dépôts de toute nature strictement nécessaires à une activité autorisée, à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage d'activités ou d'équipement ouvert au public.
- Les travaux, installations et aménagements, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions et installations nécessaires aux infrastructures.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à ces équipements à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.4 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 2N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Si le raccordement ne peut pas être établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation.

4.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.2.3 Autres réseaux

Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE 2N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

Toute construction doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 2N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'unité foncière.

Toutefois, cette limite est portée à 80% pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 2N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE 2N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 2N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé

GLOSSAIRE

. annexe : construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis.

. construction agricole à usage familial : bâtiment destiné au stockage ou à l'abri d'animaux, réalisé par une personne qui n'exerce pas la profession d'exploitant agricole.

. dépendance : construction non-principale séparée du bâtiment principal.

. extension d'un bâtiment : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone.

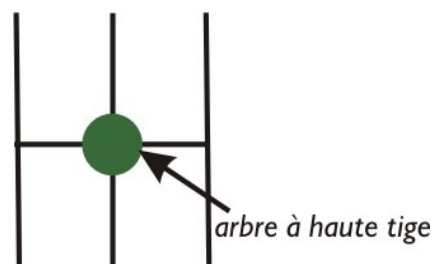
Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

. centre de préparation et d'entraînement des équidés domestiques : centre équestre autorisé en zone A selon la définition donnée par la Loi sur les Territoires Ruraux.

. DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations.

. D.D.A.F. : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

. Implantation des plantations sur les parkings :



. Flamande :



. Tropézienne :

