



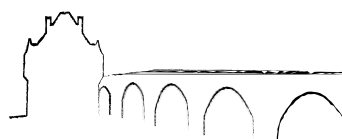
RÉGLEMENT ÉCRIT

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
Communauté de communes des
Portes de Meuse.
Secteur Saulx et Perthois.

Modification simplifiée n°1,



insitu.



Dispositions générales 11

DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES24

**Titre 1 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ANCIENNE UA ET À SES
SECTEURS UAi, UA_{cav}, UAr et UA_{ri}.....25**

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	25
A. Destinations et sous-destinations.....	25
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités.....	26
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	28
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	28
a) Hauteur.....	28
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	28
c) Recul par rapport aux limites séparatives.....	28
d) Emprise au sol.....	29
e) Constructions sur une même propriété.....	29
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
a) Façades.....	30
1) Façade sur rue.....	30
2) Enduits.....	30
b) Toitures	30
c) Ouvertures	31
d) Dispositions particulières pour les autres constructions	31
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	32
a) Clôtures.....	32
b) Règles générales de plantation.....	32
c) Stationnement.....	32
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU	33
A. Desserte par les voies publiques ou privées	33
a) Accès	33
b) Voirie	33
B. Desserte par les réseaux.....	33
a) Eau potable.....	33
b) Eaux usées domestiques	33
c) Eaux résiduaires des activités.....	33
d) Eaux pluviales	33
e) Autres réseaux.....	34

**Titre 2 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE UB ET À SES SECTEURS
UBi ET UBp35**

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	35
---	-----------



A. Destinations et sous-destinations.....	35
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	36
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	38
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	38
a) Hauteur.....	38
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	38
c) Recul par rapport aux limites séparatives.....	38
d) Emprise au sol.....	38
e) Constructions sur une même propriété.....	38
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
a) Façades.....	40
1) Façade sur rue.....	40
2) Enduits.....	40
b) Toitures	40
c) Ouvertures.....	40
d) Dispositions particulières pour les autres constructions	40
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	41
a) Clôtures.....	41
b) Règles générales de plantation.....	41
c) Stationnement.....	41
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU	42
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	42
a) Accès	42
b) Voirie	42
B. Desserte par les réseaux.....	42
a) Eau potable.....	42
b) Eaux usées domestiques	42
c) Eaux résiduaires des activités.....	42
d) Eaux pluviales.....	42
e) Autres réseaux.....	43

Titre 3 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ÉQUIPEMENT UE ET À SES SECTEURS UEi, UEp et UEpi.....44

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	44
A. Destinations et sous-destinations.....	44
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	45
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	46
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	46
a) Hauteur.....	46
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
c) Recul par rapport aux limites séparatives.....	46
d) Emprise au sol.....	46
e) Constructions sur une même propriété.....	46



B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	47
a)	Règles générales de plantation.....	47
b)	Stationnement.....	47
3.	ÉQUIPEMENT RÉSEAU	47
A.	Desserte par les voies publiques ou privées	47
a)	Accès	47
b)	Voirie	47
B.	Desserte par les réseaux.....	48
a)	Eau potable.....	48
b)	Eaux usées domestiques	48
c)	Eaux pluviales	48
d)	Autres réseaux.....	48

Titre 4 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PATRIMOINE UP ET À SON SECTEURS UPI

1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	49
A.	Destinations et sous-destinations.....	49
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	50
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	51
A.	Volumétrie et implantation des constructions.....	51
a)	Hauteur.....	51
b)	Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	51
c)	Recul par rapport aux limites séparatives.....	51
d)	Emprise au sol.....	51
e)	Constructions sur une même propriété.....	51
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	52
a)	Règles générales de plantation.....	52
b)	Stationnement.....	52
3.	ÉQUIPEMENT RÉSEAU	52
A.	Desserte par les voies publiques ou privées	52
a)	Accès	52
b)	Voirie	53
B.	Desserte par les réseaux.....	53
a)	Eau potable.....	53
b)	Eaux usées domestiques	53
c)	Eaux pluviales	53
d)	Autres réseaux.....	53

Titre 5 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE INDUSTRIELLE UX ET À SES SECTEURS UXi, UXp, UXpi et UXn.....



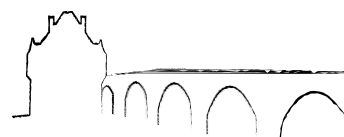
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	54
A. Destinations et sous-destinations	54
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	56
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	58
A. Volumétrie et implantation des constructions	58
a) Hauteur	58
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques	58
c) Recul par rapport aux limites séparatives	58
d) Emprise au sol	58
e) Constructions sur une même propriété	58
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	59
a) Clôtures	59
b) Règles générales de plantation	59
c) Stationnement	59
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU	60
A. Desserte par les voies publiques ou privées	60
a) Accès	60
b) Voirie	60
B. Desserte par les réseaux	60
c) Eau potable	60
d) Eaux usées domestiques	60
e) Eaux résiduaires des activités	60
f) Eaux pluviales	61
g) Autres réseaux	61

DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER62

Titre 6 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT

TERME (1AU).....63

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	62
A. Destinations et sous-destinations	63
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	64
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	66
A. Volumétrie et implantation des constructions	66
a) Hauteur	66
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques	66
c) Recul par rapport aux limites séparatives	66
d) Emprise au sol	66
e) Constructions sur une même propriété	66
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67



a) Façades.....	67
1) Façade sur rue.....	67
2) Enduits.....	67
b) Toitures	67
c) Ouvertures	68
d) Dispositions particulières pour les autres constructions	68
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	68
a) Clôtures.....	68
b) Règles générales de plantation.....	68
c) Stationnement.....	69
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU	70
A. Desserte par les voies publiques ou privées	70
a) Accès	70
b) Voirie	70
B. Desserte par les réseaux.....	70
a) Eau potable.....	70
b) Eaux usées domestiques	70
c) Eaux résiduaires des activités.....	70
d) Eaux pluviales	70
e) Autres réseaux.....	71

Titre 7 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À VOCATION

D'ACTIVITÉS (1AUX)72

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 72

A. Destinations et sous-destinations	72
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	74

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 76

A. Volumétrie et implantation des constructions.....	76
a) Hauteur	76
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	76
c) Recul par rapport aux limites séparatives.....	76
d) Emprise au sol.....	76
e) Constructions sur une même propriété.....	76
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	77
a) Clôtures.....	77
b) Règles générales de plantation.....	77
c) Stationnement.....	77

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU 78

A. Desserte par les voies publiques ou privées	78
a) Accès	78
b) Voirie	78
B. Desserte par les réseaux.....	78
a) Eau potable.....	78



b) Eaux usées domestiques	78
c) Eaux résiduaires des activités	78
d) Eaux pluviales	79
e) Autres réseaux	79

Titre 8 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À VOCATION

D'ÉQUIPEMENT 1AUe.....80

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

D'ACTIVITÉS..... 80

A. Destinations et sous-destinations.....80

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....81

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... 82

A. Volumétrie et implantation des constructions.....82

a) Hauteur..... 82

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques..... 82

c) Recul par rapport aux limites séparatives..... 82

d) Emprise au sol..... 82

e) Constructions sur une même propriété..... 82

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère82

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....83

a) Règles générales de plantation..... 83

b) Stationnement..... 83

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU 83

A. Desserte par les voies publiques ou privées.....83

a) Accès 83

b) Voirie 83

B. Desserte par les réseaux.....84

a) Eau potable..... 84

b) Eaux usées domestiques 84

c) Eaux pluviales 84

d) Autres réseaux..... 84

Titre 9 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À LONG

TERME 2AU86

DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES87

Titre 10 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET AUX

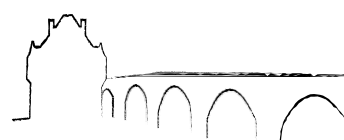
SECTEURS Ni, Nj, Nv, Ne, Nei, Np, Npi, Nc, Nzh, Nzhi et Ncav

QUI LA COMPOSENT88

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

D'ACTIVITÉS..... 88

A. Destinations et sous-destinations.....90



B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	90
a) Occupations et utilisations du sol interdites.....	90
b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	90
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	93
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	93
a) Hauteur.....	93
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	93
c) Recul par rapport aux limites séparatives.....	93
d) Emprise au sol.....	93
e) Constructions sur une même propriété.....	94
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	94
a) Règles générales de plantation.....	94
b) Stationnement.....	94
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU	96
A. Desserte par les voies publiques ou privées	96
a) Accès	96
b) Voirie	96
B. Desserte par les réseaux.....	96
a) Eau potable.....	96
b) Eaux usées domestiques	96
c) Eaux résiduaires des activités.....	96
d) Eaux pluviales.....	97
e) Autres réseaux.....	97

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET À SON SECTEUR Ai98

Titre 11 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A99

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	99
A. Destinations et sous-destinations.....	99
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	101
a) Occupations et utilisations du sol interdites.....	101
b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	101
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	102
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	102
a) Hauteur.....	102
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	102
c) Recul par rapport aux limites séparatives.....	102
d) Emprise au sol.....	102
e) Constructions sur une même propriété.....	102
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103



C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	103
a) Règles générales de plantation.....	103
b) Stationnement.....	103
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU	104
A. Desserte par les voies publiques ou privées	104
c) Accès	104
d) Voirie	104
B. Desserte par les réseaux.....	104
a) Eau potable.....	104
b) Eaux usées domestiques	104
c) Eaux résiduelles des activités.....	104
d) Eaux pluviales.....	104
e) Autres réseaux.....	105



1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes Portes de Meuse sur le secteur Saulx et Perthois.

Les articles du Code de l'Urbanisme d'ordre public soit le R111-2 ; le R111-4 et les R111-20 à 27 continuent à s'appliquer.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

UA : les centres anciens, secteurs denses aux caractéristiques architecturales homogènes.

UAi : les centres anciens couverts par un PPRI.

UAcav : le centre ancien de Savonnières-en-Perthois couvert par un PPRcav.

UAr : les centres anciens spécifiques à la reconstruction d'après guerre.

UAri : les centres anciens spécifiques à la reconstruction d'après guerre et couverts par un PPRI.

UB : les secteurs de bâti récent.

UBi : les secteurs de bâti récent couverts par un PPRI.

UBp : les secteurs de bâti récent ou une pollution des sols est suspectée.

UE : les secteurs d'équipements.

UEi : les secteurs d'équipements couverts par un PPRI.

UEp : les secteurs d'équipements ou une pollution des sols est suspectée.

UEpi : les secteurs d'équipements ou une pollution des sols est suspectée et couverts par un PPRI.

UP : les secteurs patrimoniaux.

UPI : les secteurs patrimoniaux couverts par un PPRI.

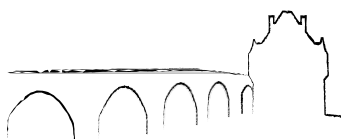
UX : les secteurs d'activités.

UXi : les secteurs d'activités couverts par un PPRI.

UXp : les secteurs d'activités ou une pollution des sols est suspectée.

UXpi : les secteurs d'activités ou une pollution des sols est suspectée et couverts par un PPRI.

UXn : Secteur correspondant à l'extension de la zone d'activités de



Trois-Fontaines située à l'Isle-en-Rigault.

La **zone à urbaniser AU** constituée par les secteurs suivants :

1AU : secteur à urbaniser à court moyen terme

1AUe : secteur à urbaniser à court moyen terme destiné à l'accueil d'équipements

1AUX : secteur à urbaniser à court moyen terme destiné à l'accueil d'activités

2AU : secteur à urbaniser à long terme

II - LES ZONES NATURELLES

La **zone naturelle N** constituée par les secteurs suivants :

Ncav : secteur de Savonnières-en-Perthois couvert par l'aléa maximal du PPRcav.

Ni : secteur naturel couvert par un PPRI.

Nj : secteur naturel de jardin.

Nv : secteur naturel de verger

Ne : secteur naturel d'équipement

Nei : secteur naturel d'équipement couvert par un PPRI.

Np : secteur naturel ou une pollution des sols est suspectée

Npi : ou une pollution des sols est suspectée et couvert par un PPRI.

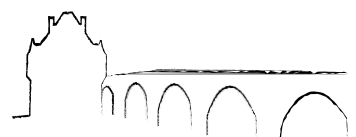
Nzh : secteur naturel zone humide

Nzhi : secteur naturel zone humide couvert par un PPRI

III - LES ZONES AGRICOLES

La **zone agricole A** réservée à l'activité agricole et à son secteur Ai :

Ai : secteur agricole couvert par un PPRI



3. SECTEURS INDICÉS « i »

Chaque secteur indicé « i » peut correspondre à un des trois PPRi applicables sur le territoire :

- **PPRi de l'Ornel**, sur les communes de Sommelonne, Baudonvilliers et Rupt-aux-Nonains, approuvé le 10/08/2005 ;
- **PPRi de la Marne moyenne**, sur la commune d'Ancerville, approuvé le 14/01/2014 ;
- **PPRi Saulx et Orge**, sur les communes de Bazincourt-sur-Saulx, Haironville, Lavincourt, L'Isle-en-Rigault, Rupt-aux-Nonains, Saudrupt, Stainville et Ville-sur-Saulx, approuvé le 29/06/2018.

Ces PPRi valent servitude d'utilité publique et sont annexés au PLUi.

4. SECTEURS INDICÉS « cav »

La commune de Savonnières-en-Perthois est concernée par un Plan de Prévention des Risques Cavités approuvé le 09/12/2020. Les secteurs de la commune sont indicés « cav » et renvoient aux prescriptions du PPRcav. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi.

5. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées

- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs.**

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées

- à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **6 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à



une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.**

- restauration

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- commerce de gros,

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- hébergement hôtelier et touristique,

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- cinéma, construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- salles d'art et de spectacles,

les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- équipements sportifs,

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- autres équipements recevant du public.

les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.



5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

comprend les 4 sous-destinations suivantes :

- **Industrie,**

les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Entrepôt,**

les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **Bureau,**

les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- **Centre de congrès et d'exposition.**

les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

6. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les aménagements et constructions devront respecter les dispositions du règlement départemental de voirie présent dans les annexes du PLUi, et notamment les règles suivantes :

- **Article 23** : Implantation d'éoliennes, mats et antennes en bordure du domaine public
- **Article 27** : Recul des constructions par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération
- **Article 32** : Implantation des clôtures



7. LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Ce lexique définit les terminologies utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Affouillement – Exhaussement des sols :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Acrotère :

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de toiture ou dans le prolongement de ses murs de façade.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

Activité destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Alignement par rapport au domaine public :

Il correspond à la limite entre le domaine public et l'unité foncière privée.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Artisanat :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

Activité professionnelle indépendante de transformation, de réparation ou de prestation de services destinées principalement à la vente de biens ou de service relevant du registre des métiers de l'artisanat.

Autres équipements recevant du public :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Équipements d'intérêt collectif dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour l'hébergement (hébergement d'urgence, terrain d'accueil des gens du voyage), pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples,...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (maisons de quartier,...). Cette sous-destination comprend également l'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cette sous-destination inclut également les professions libérales liées à la santé.



Baie :

Ouverture pratiquée dans un mur. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre aux hommes de circuler ou pour éclairer les pièces d'intérieures.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment d'intérêt patrimonial :

Bâtiment répondant aux quatre critères cumulatifs suivants :

- 1/ La construction doit présenter un réel intérêt patrimonial : construite en pierre, terre ou mixte des deux.
- 2/ La construction doit être constituée de quatre murs en pierre, terre ou mixte des deux avec ou sans toiture.
- 3/ La construction doit présenter une surface de plus de 50m² d'emprise au sol, si elle n'est pas accolée à un bâtiment principal déjà habité.
- 4/ Dans le cas d'une construction accolée à une habitation, celle-ci doit présenter au moins deux des critères suivants :
 - Une emprise cadastrale différente du bâtiment principal habité,
 - Un aspect extérieur non-uniforme au bâtiment principal habité (hauteur, toiture, façade),
 - Un volume de taille plus importante que le bâtiment habité.

Bureau :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs secondaires et tertiaires (exemple : études, conception, informatique, recherche et développement...).

Caravane :

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

Cellule commerciale :

Construction située en rez-de-chaussée disposant d'une vitrine en façade sur rue.

Changement de destination :

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination à une autre définie dans le Code de l'urbanisme.

Clôture :

Obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

Commerce de détail :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

Activité de vente de matière première ou de produits manufacturés, dans l'état où elles sont achetées (ou après transformation mineure) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soit les quantités vendues. L'activité peut également recouvrir la livraison et l'installation chez le client (meubles, électroménagers, ...) Les activités qui relèvent de l'artisanat commercial au sens de l'INSEE (activité de charcuterie, boulangerie, boulangerie-pâtisserie, la pâtisserie, cuisson de produits de boulangerie...) sont considérées comme des commerces de détail.

Commerce de gros :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».



Activité qui consiste à acheter, entreposer et vendre directement des marchandises généralement à une clientèle professionnelle (des détaillants, des utilisateurs professionnels ou à des collectivités) et ce quelles que soient les quantités vendues.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contigüe :

Est contigüe une construction qui touche une autre construction (construction contigüe).

Éléments architecturaux :

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux, cheminée etc.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrepôt :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Constructions où sont stockés temporairement et éventuellement reconditionnés des produits ou matériaux.

Équipements sportifs :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football,...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases,... Les équipements sportifs intégrés dans d'autres équipements collectifs comme un établissement d'enseignement sont réputés suivre la sous destination de cet équipement.

Espace libre :

L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surfaces, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». L'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs



accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

Activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

Ensemble des opérations et activités d'abattage, façonnage et transport de bois, jusqu'à un dépôt plus ou moins provisoire, ou jusqu'à la porte de l'usine, qu'il s'agisse de bois d'œuvre ou de chauffage, ou de tout autre produit forestier (source : CNPF). La destination « exploitation forestière » recouvre ainsi toutes les constructions et les entrepôts dont l'usage est le stockage du bois, des véhicules et autres machines nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise forestière.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Fond de parcelle :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Haie :

Une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec une présence d'arbustes, et, le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...).

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».

Logement principal d'une tierce personne dans une résidence ou un foyer avec services (Rési-



dences pour étudiants,

Constructions destinées au logement principal, secondaire résidences pour personnes âgées, résidences pour personnes handicapées, résidence de service,...).

Hébergement hôtelier et touristique :

Sous-destination de la catégorie « Commerces et activités de service ». Construction caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie...) gérés par du personnel propre à l'établissement.

Impasse :

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

Industrie :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

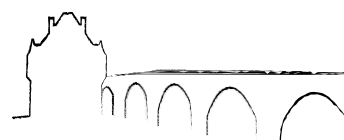
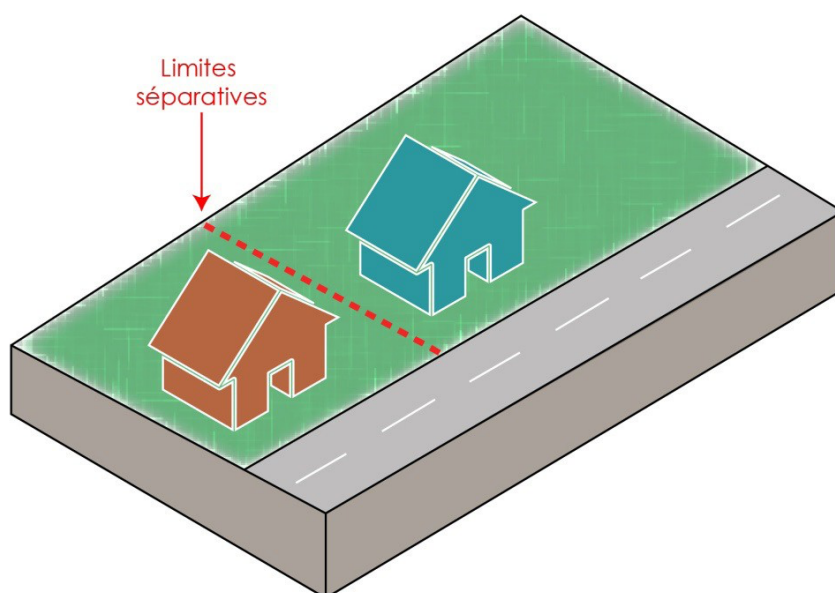
Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Constructions des porteurs d'une mission de service public avec un accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture,...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat). Elle s'applique également aux constructions des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif ou d'un service industriel et commercial (SNCF,...).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, celles conçues pour le fonctionnement de réseaux (assainissement, eau, télécom, fibre,...) ou de services urbains ainsi que les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable.

Logement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ». ou occasionnel des ménages, quelle que soit le mode d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit...). Cette sous-destination comprend également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, les chambres d'hôtes, gîtes.... Les différentes typologies de logements (collectifs, semi-collectifs, individuels...) sont définies par le code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul :

La marge de recul est une limite d'implantation des constructions par rapport à une voie publique, parallèle à celle-ci.

Mitoyenneté :

Elle désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles contigus (mur, clôture,...).

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

Petit patrimoine :

Le petit patrimoine regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue ». Exemple : fours, puits, chapelles, calvaires...

Retrait (distance d'implantation) :

Distance d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Réhabilitation d'une construction :

Fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Rénovation d'une construction :

Fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.



Restauration d'une construction :

Fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Restauration :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour une consommation immédiate en direct par une clientèle, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises.

Ruine : Est considérée comme une ruine et peut donc être restaurée, une construction dont les caractéristiques principales initiales sont reconnaissables visuellement et physiquement sur le terrain : emprise au sol, hauteur de la construction, forme de la charpente, emplacement des ouvertures etc.

Saillie :

Une saillie est un élément d'architecture ou un corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu de la façade d'un bâtiment.

Salles d'art et de spectacles :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Site de production agricole :

Un site de production agricole peut être constitué de plusieurs constructions liées à l'activité économique agricole d'une même entreprise, dont les destinations relèvent de plusieurs catégories : D'une manière générale, la destination des constructions est liée à l'usage qui en est fait.

Construction à destination « exploitation agricole » :

- Constructions nécessaires à l'acte de production (salle de traite, stabulation, stockage matériel, stockage fourrage...).
- Constructions liées aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation...)

Autres constructions présentes sur le site de production agricole :

- Logement de l'exploitant : destination habitation. Les chambres d'hôtes comprises dans le logement de l'exploitant relèvent de la destination habitation.
- (logement meublé voué à être loué sans service d'hôtellerie spécifique) : destination habitation.

Une même entreprise agricole peut posséder plusieurs sites de production.

Siège d'exploitation agricole :

Le siège correspond à l'adresse administrative de l'exploitation agricole.

Surface de plancher : (R 111-22 du Code de l'urbanisme)

La surface plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collec-



tifs, une part forfaitaire des surfaces affectées à l'habitation.

Unité foncière :

Est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Secteur Saulx et Perthois



Titre 1 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ANCIENNE UA ET À SES SECTEURS UA_i, UA_{cav}, UA_r et UA_{ri}

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement hébergement			X
				X
	artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...	X
Commerce et activités de service	restauration			X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X



Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public		A condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

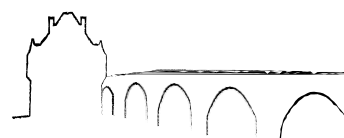
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou



écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.

- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toutes les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 ha.
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs UAi et UAri : Les dispositions des PPRi de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables.

Dans le secteur UAcav : Les dispositions du PPRcav de Savonnières-en-Perthois sont applicables.



2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Les constructions principales n'excèdent pas 9 mètres à l'égout des toitures ou acrotère et 12 mètres au faîtage.

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, les constructions tiennent toutefois compte des hauteurs d'égout des constructions implantées sur les parcelles voisines.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder celle de la construction ayant façade sur rue.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardins n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque les constructions sur les deux parcelles voisines sont déjà implantées à l'alignement, les nouvelles constructions s'implantent également à l'alignement.

Toutefois, lorsque la façade sur rue présente une longueur de plus de 10 mètres, une partie de la façade pourra présenter un décrochement (recul autorisé par rapport à la limite de l'emprise publique), sans que celui-ci ne dépasse en longueur la moitié de la longueur totale de la façade.

Dans les autres cas, les constructions s'implantent :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës. Lorsque l'alignement avec les constructions voisines ne peut être clairement défini, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions de bâtiment existant qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal ;
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

La construction principale doit être édifiée sur au moins une des deux limites parcellaires latérales, et de préférence, sur celle qui est déjà bâtie, le cas échéant.



Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite, excepté pour les annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure à 4 mètres.

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

d) Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m² par unité foncière.

Pour les piscines, l'emprise au sol est limitée à 32 m² par unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m² par unité foncière.

e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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, 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 (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) ou pastiches d'une architecture archaïque sont interdits.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à conserver identifiés sur les documents graphiques :

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir. Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment ou être de facture contemporaine.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les condi-



- tions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

a) Façades

1) Façade sur rue :

À l'exception des matériaux naturels laissés dans leur teinte d'origine (bois ou pierre par exemple), les enduits de façade présenteront des teintes proposées dans le nuancier départemental (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse).

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), y compris des appareils producteurs d'énergie solaire, l'exception des appareils producteurs d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Sont interdits, sauf reconstruction à l'identique :

- Les saillies de balcon,
- Les oriels (fenêtre en saillie par rapport à la façade),
- Les retraits de façade d'un étage sur l'autre.

2) Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites sauf dans le cas d'une surface en pierre très dégradée nécessitant une rénovation, une alternative au remplacement des pierres,
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits,
- Les enduits ne pourront être supprimés que si le type et la mise en œuvre de la pierre le permettent.

b) Toitures

Le faîtage de la construction principale est placé parallèlement à l'axe de la voie. Dans le cas d'une maison située à l'angle de plusieurs voies, le faîtage devra être parallèle au moins à l'une des voies.

Les matériaux de couverture présentent la couleur de la terre cuite, dans les nuances de brun à rouge-orangé, sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Pour les toitures végétalisées,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

La pente des toitures doit être comprise entre 20° et 35°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement



général.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue : Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme et les outeaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.

Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les toitures terrasse sont interdites sauf si elles sont végétalisées.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Pour les secteurs UAr et UAri :

- Les chiens assis sont autorisés sur toutes les parties de la toiture
- Les toitures à 4 pans sont autorisées

c) Ouvertures

En façade sur rue, les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

Les menuiseries présenteront des teintes proposées dans le nuancier départemental (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse).

Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver des volets battants lorsque ceux-ci existent encore. Afin de conserver les proportions des baies traditionnelles, définies plus haut dans le même article, et ne pas diminuer l'apport en luminosité, lesdits caissons sont implantés derrière ou au niveau du linteau de la baie (pas de caisson visible).

Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.

Les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, éléments décoratifs en fonte d'ornement, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents et non peints.

Les portes de granges traditionnelles devront être conservées dans leur proportion d'origine. L'aspect bois sera respecté. Le blanc pur et le RAL 7016 sont interdits.

Dans les secteurs UAr et UAri :

- Les ouvertures plus larges que hautes sont autorisées.

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les constructions annexes présentent un volume simple, surmontés d'une couverture traditionnelles à deux pans. Elles sont soit en harmonie avec la construction principale soit en bois. Ce dernier à lames verticales (bois imputrescible ou prétraité ou de teinte brun sombre).

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la



meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre.

a) Clôtures

La hauteur des clôtures n'excède pas 2 mètres.

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les parties en maçonnerie sont traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut, avec la construction principale.

La clôture des usoirs est interdite.

b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

c) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions neuves et les réhabilitations à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, garage et usoirs compris, sauf impossibilité architecturale ou technique.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les



infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m2 d'espace de travail de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans



le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

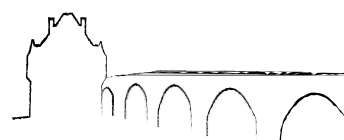
En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.



Titre 2 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE UB ET À SES SECTEURS UBi ET UBp

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
	artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...	X
Commerce et activités de service	restauration			X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X

UB
UBi
UBp



Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public		A condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou



écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.

- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toutes les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 ha.
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UBi : Les dispositions des PPRi de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables.

Dans le secteur UBp : Toute construction doit être conditionnée par la réalisation d'une étude de dépollution préalable. En cas de pollution avérée, une dépollution du site devra être opérée.



2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Les constructions principales n'excèdent pas 9 mètres à l'égout des toitures ou acrotère et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder celle de la construction ayant façade sur rue.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardins n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction est implantée en recul des voiries et emprises publiques en observant un recul minimal de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

d) Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m² par unité foncière.

Pour les piscines, l'emprise au sol est limitée à 32 m² par unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m² par unité foncière.



e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

B. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Principe général

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, 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 (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) ou pastiches d'une architecture archaïque sont interdits.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à conserver identifiés sur les documents graphiques :

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment ou être de facture contemporaine.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.



a) Façades

1) Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils producteurs d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

2) Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites sauf dans le cas d'une surface en pierre très dégradée nécessitant une rénovation, une alternative au remplacement des pierres,
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.
- Les enduits ne pourront être supprimés que si le type et la mise en œuvre de la pierre le permettent.
- A l'exception des matériaux naturels laissés dans leur teinte d'origine (bois ou pierre par exemple), les enduits de façades présenteront des teintes proposées dans le nuancier départemental (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse).

b) Toitures

Les matériaux de couverture présentent la couleur de la terre cuite, dans les nuances de brun à rouge-orangé, sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Pour les toitures végétalisées,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

c) Ouvertures

Les menuiseries présenteront des teintes proposées dans le nuancier départemental (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse).

Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.

Les encadrements de portes et de fenêtres en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, linteaux des portes charnières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents, et non peints.

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.



La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre.

a) Clôtures

La hauteur des clôtures n'excède pas 2 mètres.

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les parties en maçonnerie sont traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut, avec la construction principale.

La clôture des usoirs est interdite.

b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

c) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions neuves et les réhabilitations à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, garage et usoirs compris, sauf impossibilité architecturale ou technique.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² d'espace de travail de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.



3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

C. Desserte par les réseaux

c) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

d) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

e) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

f) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagement doivent



être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

g) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.



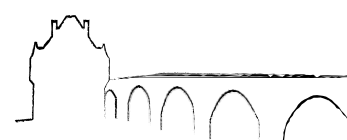
Titre 3 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ÉQUIPEMENT UE ET À SES SECTEURS UEi, UEp et UEpi

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
Commerce et activités de service	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		



Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.



Dans le secteur UEi : Les dispositions des PPRi de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables.

Dans le secteur UEp : Toute construction doit être conditionnée par la réalisation d'une étude de dépollution préalable. En cas de pollution avérée, une dépollution du site devra être opérée.

Dans le secteur UEpi : Toute construction doit être conditionnée par la réalisation d'une étude de dépollution préalable. En cas de pollution avérée, une dépollution du site devra être opérée. Les dispositions des PPRi de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'un moins 3 mètres.

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

d) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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, 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 (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) ou pastiches d'une architecture archaïque sont interdits.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.



Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

b) Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau



potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

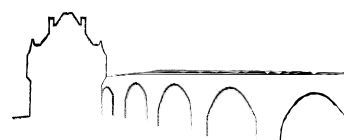
En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

d) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.



Titre 4 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PATRIMOINE UP ET À SON SECTEURS UPI

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		X
	hébergement			
	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration			
Commerce et activités de service	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma	X		



Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Dans le secteur UPi : Les dispositions des PPRi de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables.



2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

d) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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, 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 (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) ou pastiches d'une architecture archaïque sont interdits.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

Les travaux réalisés sur les bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en oeuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modération, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiat du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.



Concernant les enduits :

- Les enduits pourront être supprimés que si le type et la mise en oeuvre de la pierre le permettent,
- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites sauf dans le cas d'une surface en pierre très dégradée nécessitant une rénovation, en alternative au remplacement des pierres.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Concernant les ouvertures :

- Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.
- Les encadrements de portes et de fenêtres en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents, et non peints.
- Les portes de grande traditionnelles devront être conservées dans leur proportion d'origine. L'aspect bois sera respecté. Le blanc pur et le RAL 7016 sont interdits.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

b) Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

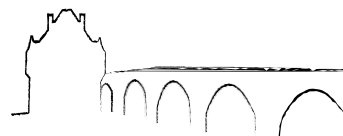
A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi



qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

B. Desserte par, les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagement doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

d) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.



Titre 5 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE INDUSTRIELLE UX ET À SES SECTEURS UXi, UXp, UXpi et UXn

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les constructions et installations à destination d'activité agricole à condition d'être liées à des activités de commercialisation, de stockage collectif, ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles	X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m ² de surface plancher, et à condition qu'elles jouxtent le bâtiment d'activité principal.	X
	hébergement	X		



Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Quant aux installations classées : elles sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone	X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les infrastructures terrestres de transport ainsi que les affouillements et exhaussement qui leur sont liées, sont autorisées.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

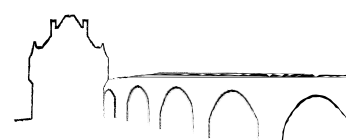
Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les murs en pierres sèches doivent être conservés.

Toutes les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres des lisières des bois et bocquetaux de plus de 4 ha. Toutefois, les extensions des constructions existantes y sont autorisées.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.



Mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UXi : Les dispositions des PPRI de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables. .

Dans le secteur UXp : Toute construction doit être conditionnée par la réalisation d'une étude de dépollution préalable. En cas de pollution avérée, une dépollution du site devra être opérée.

Dans le secteur UXpi : Toute construction doit être conditionnée par la réalisation d'une étude de dépollution préalable. En cas de pollution avérée, une dépollution du site devra être opérée. Les dispositions des PPRI de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables.

Dans la zone Uxn :

Sont autorisées:

- La reconstruction des bâtiments à l'identique après sinistre dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (augmentation maximale de 30% d'emprise au sol du bâtiment existant et réalisable 1 fois), à condition de ne pas compromettre l'activité du site. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions sans occupation humaine permanente type bâtiment de stockage et justifiant de l'absence de besoin de raccordement au réseau d'eau potable.



2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.

Les constructions à usage de bureaux doivent observer un recul de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas :

Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,

Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,

Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

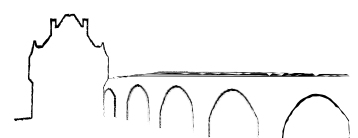
Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

d) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.



B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Sont interdits:

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

D. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

b) Règles générales de plantation

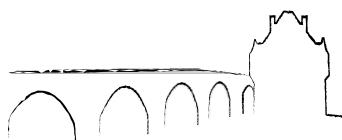
Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

c) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² d'espace de travail de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.



3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

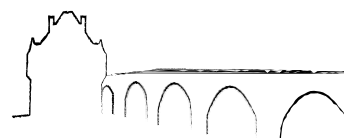
b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire



dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagement doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.



DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Secteur Saulx et Perthois



Titre 6 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT TERME (1AU)

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
	artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...	X
Commerce et activités de service	restauration			X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X



Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public		A condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

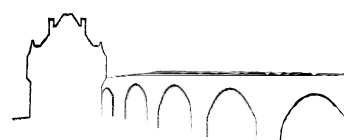
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments exis-



tants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.

- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151.19 et L.151.23 :

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toutes les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 ha.
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle.



2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Les constructions principales n'excèdent pas 9 mètres à l'égout des toitures ou acrotère et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardins n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction est implantée soit :

À l'alignement des voiries et emprises publiques

En recul des voiries et emprises publiques en observant un recul minimal de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles sont implantées :

Soit en limite séparative,

Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

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

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

d) Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m² par unité foncière.

Pour les piscines, l'emprise au sol est limitée à 32 m² par unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m² par unité foncière.

e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.



B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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, 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 (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) ou pastiches d'une architecture archaïque sont interdits.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

a) Façades

1) Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils producteurs d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

2) Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites.
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.
- A l'exception des matériaux naturels laissés dans leur teinte d'origine (bois ou pierre par exemple), les enduits de façades présenteront des teintes proposées dans le nuancier départemental (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse).

b) Toitures

Les matériaux de couverture présentent la couleur de la terre cuite, dans les nuances de brun à rouge-orangé, sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Pour les toitures végétalisées,



c) Ouvertures

Les menuiseries présenteront des teintes proposées dans le nuancier départemental (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse).

Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre.

Un minimum de 50% des espaces libres non bâtis de l'îlot de propriété où est implantée la construction seront maintenus perméables.

a) Clôtures

La hauteur des clôtures n'excède pas 2 mètres.

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les parties en maçonnerie sont traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut, avec la construction principale.

b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement



végétal.

c) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions neuves et les réhabilitations à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, garage et usoirs compris, sauf impossibilité architecturale ou technique.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² d'espace de travail de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.



3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

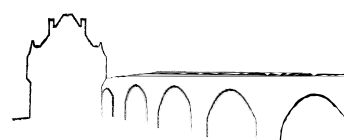
Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des



eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagement doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.



Titre 7 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS (1AUX)

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les constructions et installations à destination d'activité agricole à condition d'être liées à des activités de commercialisation, de stockage collectif, ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles	X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m ² de surface plancher, et à condition qu'elles jouxtent le bâtiment d'activité principal.	X
	hébergement	X		



Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Quant aux installations classées : elles sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone	X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les infrastructures terrestres de transport ainsi que les affouillements et exhaussement qui leur sont liées, sont autorisées.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.



Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les murs en pierres sèches doivent être conservés.

Toutes les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres des lisières des bois et bocquets de plus de 4 ha. Toutefois, les extensions des constructions existantes y sont autorisées.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle.



A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.

Les constructions à usage de bureaux doivent observer un recul de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

d) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et

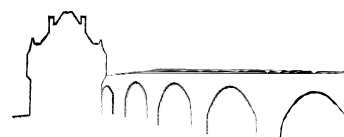
paysagère Principe général

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, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Sont interdits:

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,



- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

c) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² d'espace de travail de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.



3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux résiduelles des activités



L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.



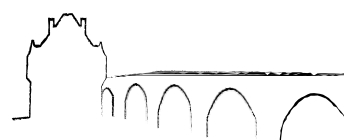
Titre 8 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'ÉQUIPEMENT 1AUe

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
	artisanat et commerce de détail		Uniquement au sein du secteur 1AUec	X
	restauration	X		
Commerce et activités de service	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		



Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle.



2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Les constructions principales n'excèdent pas 9 mètres à l'égout des toitures ou acrotère et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardins n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

d) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

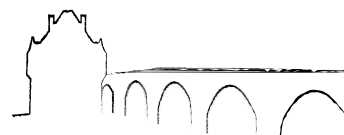
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à 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 (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) ou pastiches d'une architecture archaïque sont interdits.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.



Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

b) Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.



B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

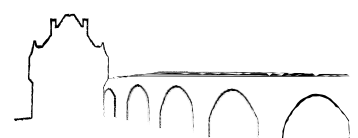
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagement doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

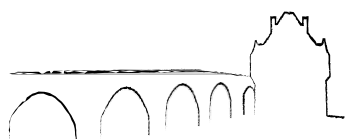
En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

d) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments. Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très 1Aue haut débit.





Titre 9 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À LONG TERME 2AU

Prescription générale :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.



DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Secteur Saulx et Perthois

N

Ni

Nj

Nv

Ne

Nei

Np

Npi

Nc

Nzh

Nzhi

Ncav



Titre 10 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS Ni, Nj, Nv, Ne, Nei, Np, Npi, Nc, Nzh, Nzhi et Ncav QUI LA COMPOSENT

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Uniquement s'il s'agit d'une extension d'une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi.	X
	exploitation forestière			X
Habitation	Logement		Dans tous les secteurs , seuls sont autorisés : - la reconstruction à l'identique après sinistre conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les abris de jardins, En secteurs Ne , les logements sont autorisés à condition d'être liés à un équipement collectif d'intérêt général ou d'être destinés à la surveillance ou au gardiennage du site.	X
	hébergement	X		

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs		Uniquement en secteur Ne	X
	autres équipements recevant du public		Uniquement en secteur Ne	X

N
Ni
Nj
Nv
Ne
Nei
Np
Npi
Nzh
Nzhi
Ncav



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

a) Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article b.

De plus, dans le secteur Nzh :

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les nouveaux drainages ;
- Les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans tous les secteurs :

- Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- La **réhabilitation des installations et bâtiments existants** si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.
- les travaux visant à **améliorer le confort ou la solidité** des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi.
- **La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme** à l'application d'une disposition de la section 2 ci-après, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLUi.
- La **reconstruction à l'identique** (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à la date d'approbation du PLUi à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.
- Les **extensions** réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone. L'extension ne pourra pas dépasser **40 m² de surface de plancher** par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi et ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

De plus dans le secteur N :



- Les annexes d'habitation, à condition que la construction principale soit elle-même localisée en zone N, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de **25 m² de surface de plancher (32 m² pour les piscines)** et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de **40 mètres de l'habitation**. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont autorisés pour les ICPE carrières déclarées et autorisées.

De plus dans le secteur Nj :

- Les **annexes d'habitation**, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de **25 m² de surface de plancher (32 m² pour les piscines)** et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de **40 mètres de l'habitation**. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- Les **abris de jardins**, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de **12 m²** et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de **40 mètres de l'habitation**.

De plus dans le secteur Ne :

- Les équipements sportifs
- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément, au gardiennage ou à la valorisation des sites.
- Les équipements, constructions et installations dès lors qu'ils sont destinés à la découverte ou l'animation des sites et favorisent la réhabilitation paysagère ou patrimoniale.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Nv :

- Les **abris pour animaux**, à raison d'une unité par unité foncière à condition de totaliser moins de **25m² de surface de plancher**.
- Les **abris de jardins**, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de **12 m²**.

Dans le secteur Np :

- Toute construction doit être conditionnée par la réalisation d'une **étude de dépollution préalable**. En cas de pollution avérée, une dépollution du site devra être opérée.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre de l'article L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature,



N
Ni
Nj
Nv
Ne
Nei
Np
Npi
Nzh
Nzhi
Ncav

la forme ou la qualité de l’élément.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l’Urbanisme.

Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

Toutes les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 ha.

Dans les secteurs Ni, Nei, Npi, Nzhi :
 Les dispositions des PPRi de la Saulx, de l’Ornel et de la Marne sont applicables.

Dans les secteurs Ncav : Les dispositions du PPRcav de Savonnières-en-Perthois sont applicables.

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Dans la zone N :

La hauteur des annexes des habitations existantes n'excède pas 4 mètres au faîtage. Les extensions des habitations existantes ne doivent pas excéder la hauteur de la construction.

Dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions n'excède pas 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nj :

La hauteur des annexes des habitations existantes n'excède pas 4 mètres au faîtage. Les abris de jardins ne peuvent dépasser 2,5 mètres de hauteur au faîtage.

Dans le secteur Nv :

La hauteur des abris pour animaux n'excède pas 4 mètres au faîtage. Les abris de jardins ne peuvent dépasser 2,5 mètres de hauteur au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (hormis les annexes aux bâtiments d'habitation) est implantée avec un recul minimal de 5 mètres.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie, cette addition est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'un moins 5 mètres sauf en Nj et Nv.

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

Dans les secteurs Nj et Nv : Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété. En cas de retrait, le recul observé est d'au moins 3 mètres.

d) Emprise au sol

Dans la zone N : cf B.b ci-dessus pour les extensions et annexes des habitations existantes.



N
Ni
Nj
Nv
Ne
Nei
Np
Npi
Nzh
Nzhi
Ncav

Dans la zone Nj :

L’emprise au sol des annexes est limitée à 25m2 par unité foncière.
L’emprise au sol des piscines est limité à 32 m2 par unité foncière.
L’emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m2 par unité foncière

Dans la zone Nv :

L’emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 25m2 par unité foncière.
L’emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12m2 par unité foncière.

Cet article ne s’applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

e) Constructions sur une même propriété

Dans la zone N, l’annexe à un bâtiment d’habitation est implantée à moins de 40 mètres de l’habitation.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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, 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 mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l’environnement immédiat sont interdites.

L’emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Règles générales de plantation

Les clôtures seront constituées d’un grillage doublé ou non d’une haie.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d’essences locales.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l’objet d’un accompagnement végétal.

b) Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

N
Ni
Nj
Nv
Ne
Nei
Np
Npi
Nzh
Nzhi
Ncav



3.ÉQUIPEMENT RÉSEAU

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

Dans le secteur Nc :

- 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 l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment du règlement d'assainissement).

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagement doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

N
Ni
Nj
Nv
Ne
Nei
Np
Npi
Nzh
Nzhi
Ncav



DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET À SON SECTEUR Ai



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Secteur Saulx et Perthois



**Titre 11 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A**

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous condition	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
	logement		Uniquement lorsqu'elles sont liées à l'exercice de l'activité agricole et leurs dépendances dès lors qu'il est utile et nécessaire à l'exploitation que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel. Uniquement à condition d'être implanté postérieurement aux bâtiments d'activité.	X
	hébergement		Dans le secteur A, l'aménagement, la confortation ou l'extension des constructions à destination d'habitat, non liée à l'activité agricole, dans une limite de 40 m ² de surface de plancher. Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole	X
Habitation				

A

Ai



Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.	X
	restauration		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.	X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils se situent sur le même site d'exploitation ou à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une annexe.	X
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole	X
	centre de congrès et d'exposition	X		

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

a) Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article b.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les **constructions à usage d'habitation** et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à **moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation**, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant **qu'habitation de gardiennage** de l'exploitant et édifiées postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle ou deux logements au maximum par exploitation composée d'associés (GAEC).
- La **reconstruction à l'identique** (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à la date d'approbation du PLUi à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.
- Les **extensions** réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation non liés à une activité agricole existants à la date d'approbation du présent PLUi. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone, ne pas excéder **40m² de surface de plancher** par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi et ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Les **annexes d'habitation**, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser **moins de 20 m² de surface de plancher** et d'être réalisées sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, **au plus à 40 mètres** de l'habitation dont elle en est l'annexe. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- Les **abris de jardins**, à raison **d'une unité par unité foncière**, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de **12 mètres carré** et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de **40 mètres de l'habitation**.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont autorisés pour les ICPE carrières déclarées et autorisées.

Dans le secteur Ai :

Les dispositions des PPRi de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables.



2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (hormis les annexes aux bâtiments d'habitation) est implantée avec un recul minimal de 5 mètres.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie, cette addition est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 5 mètres de ladite limite.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 30 mètres de la lisière de la forêt.

d) Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m² par unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m² par unité foncière



e) Constructions sur une même propriété

L'annexe à un bâtiment d'habitation et l'abris de jardin sont implantés à moins de 40 mètres de l'habitation.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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, 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 mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Règles générales de plantation

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

b) Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.



3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment du règlement d'assainissement).

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration)



des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagement doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.



