



**PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. DE VILLERS-SEMEUSE**  
*(procédure de droit commun)*

**Avril 2018**

<b>REMARQUE</b>
-----------------

*Seuls certains articles du règlement des zones urbaines UA et UB, ainsi que de la zone à urbaniser 1AU sont directement concernés par cette procédure.*

*Les adaptations projetées sont indiquées par un ombrage grisé.*

*Les autres dispositions du règlement restent d'actualité.*

---

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

-----  
**CHAPITRE I - ZONE UA**

**Caractère de la zone :**

Cette zone correspond à la partie urbanisée la plus ancienne et la plus dense de Villers et de Semeuse, à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités (artisanales - commerciales,...). Le bâti est majoritairement construit en ordre continu, à l'alignement le long des voies, de type traditionnel.

**Elle comprend un secteur UAi** ("i" pour inondable), correspondant aux terrains situés dans la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondations approuvé le 28 octobre 1999. Il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages.

**La voie ferrée** n° 204 000 de Mohon à Thionville, **l'autoroute A 34** et la **R.D. 8043a** sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1<sup>ère</sup> catégorie par arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999. A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique délimités au plan *annexes-informations diverses* n° 5E sont instaurés.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

**La zone UA** comporte **des éléments remarquables bâtis** qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit plus particulièrement :

- du lavoir près de l'église de Villers (rue Gambetta),
- des bâtiments de l'école à Semeuse.

Une partie de la zone UA est par ailleurs concernée par un Périmètre de Protection des Monuments Historiques (église de Villers).

**ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les activités industrielles,
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, non prévues à l'article UA2 ci-après,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes, de type aérogénérateur.

**1.2. Sont interdits dans le secteur UAi :**

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article UA 1.1.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Rappels.**

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

**Ainsi, l'édification d'une clôture** située dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits ou classés de Villers-Semeuse est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et **elle doit être précédée d'une déclaration préalable** (*article R.421-12 du code de l'urbanisme*).

2. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*). **Ainsi, l'édification d'un mur** situé dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits ou classés de Villers-Semeuse est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et **elle doit être précédée d'une déclaration préalable** (*articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme*).
3. **Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
  - inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
  - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie **des éléments remarquables** identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable **d'un permis de démolir**, en application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme.
5. Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies susvisées, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux n°99/219 du 5 mai 1999 et 2000/455 du 26 septembre 2000.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisées sous conditions hormis dans le secteur UAi :**

- Les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- Les installations classées si elles sont nécessaires à l'exploitation des activités exercées ou si elles relèvent directement de cette activité, et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat environnantes,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),

- Les garages, abris de jardins et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.

### **2.3. Dans le secteur UAi :**

- Seuls sont autorisés : les constructions, les remblais, les plantations, les travaux et les installations de quelque nature qu'ils soient, mentionnés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i., et non interdits par l'article UA1, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour réduire le risque et de ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Il convient de se reporter au règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce 5F).

## **ARTICLE UA 3 – VOIRIE ET ACCES**

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

### **3.1. Voirie**

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- voies publiques et privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 8 m avec chaussée de 5 m,
- voies privées réservées aux seuls habitants des immeubles desservis, le nombre de logements desservis étant inférieur à 4 : largeur de plate-forme minimum de 6 m, avec chaussée de 4 m.

Des largeurs inférieures sont admissibles sans que la chaussée soit inférieure à 3,50 m, lorsque celle-ci est en sens unique ou lorsque la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 m et qu'une bonne visibilité est assurée.

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

### **3.2. Accès.**

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

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

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

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

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, placé à au moins 12 mètres des intersections des voies.

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

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

### **4.1. Alimentation en eau**

#### **- Eau potable :**

*Rappel : l'usage "eau domestique" n'inclut pas l'usage "eau incendie".*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et au règlement du service de l'eau de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5G).

#### **- Eau à usage non domestique :**

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

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5G).

#### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières (cf. pièce n°5G du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.) de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités.

#### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **- Eaux pluviales :**

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

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières.

A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5G du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

#### **4.4. Dans le secteur UAi :**

Il y a lieu de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.i.) approuvé le 28 octobre 1999, et annexé au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (cf. pièce n°5F).

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

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

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

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées :
- **soit à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites.
  - **soit à l'alignement des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle (alignement de fait).
- 6.2. Dans certains cas, la reconstruction suivant l'implantation pré-existante pourra être imposée.
- 6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les annexes (garages, abris de jardins, etc.), les abris de jardins devant être obligatoirement implantés à l'arrière des constructions.

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

- 7.1. **Dans une bande de 15 mètres de profondeur** à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait, limite effective des voies privées), les constructions **peuvent être édifiées le long des limites séparatives.**
- 7.2. **Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, et en limite de fond de parcelle**, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur à l'égout de toiture, **n'excède pas en limite de propriété, 3,50 mètres.**
- 7.3. Au cas où une construction ne serait pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, ne sera pas inférieure **à 3 mètres.**

- 7.4.** Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
  - lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
  - lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.
  - dans certains cas, la reconstruction suivant l'implantation pré-existante pourra être imposée.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles habitables).
- 10.3.** Pour les autres bâtiments, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas **d'un alignement de rue**, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.
- 10.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales.**

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

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



**Sont interdits:**

- Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc ou blanc cassé).

**11.2. Toitures.**

**A/ Les toitures :**

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.

**Les toitures-terrasses** peuvent être admises. Toutefois, elles doivent être exclues pour les extensions adossées à un pignon dont la toiture doit reprendre les pentes de toit de la construction principale, particulièrement si cette extension est implantée sur rue ou visible du domaine public.

. **Les lucarnes** doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

**Sont interdits sur le bâti ancien traditionnel :**

- Les "chiens" assis ou lucarnes rampantes, hormis sur le bâti de la reconstruction.

. **Les cheminées** doivent être simples, massives et bien proportionnées.

**Sont interdits :**

- Les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée.

. **Les châssis d'éclairage en toiture** (velux) seront de dimensions réduites, et de proportion plus haute que large. Ils seront implantés de préférence sur les versants non visibles depuis le domaine public et seront de type "encastré" dans la mesure du possible.

Les panneaux solaires et les toitures végétalisées sont autorisés, sous réserve dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques (P.P.M.H.), d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

**B/ Matériaux de couverture :**

Dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques (P.P.M.H.), les matériaux de couverture seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

**Sont interdits en dehors du P.P.M.H. :**

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

- Tout matériau ne respectant pas la teinte schiste ou brune, à l'exception des panneaux solaires, des toitures végétalisées et des matériaux transparents ou translucides de ton neutre autorisés pour les vérandas ou verrières,
- Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
- Tôles métalliques ondulées de teinte naturelle ou peintes,
- Bacs métalliques nervurés pré-peints, à l'exception des feuilles métalliques façonnées (ex : zinc, cuivre,...),
- Le bardeau asphalté,

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

- les couvertures en tôle non peinte.

Des adaptations sont cependant possibles au vu d'un projet architectural de qualité et s'il n'en résulte pas de distorsion avec l'environnement bâti de la rue.

### **11.3. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les constructions traditionnelles en pierre ou en brique doivent être préservées et elles ne doivent pas être enduites ou peintes. En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons proches de la pierre locale.

#### **Sont interdits:**

- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ....*
- *Les bardages en tôle ondulée.*

### **11.4. Ouvertures - Menuiseries.**

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

La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.

#### ***Dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques (P.P.M.H.) :***

- les volets doivent être battants et non roulants,
- les menuiseries en bois peint (portes, volets, fenêtres) sont imposées sur les constructions traditionnelles anciennes.

#### ***Est interdite en dehors du P.P.M.H. :***

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent.*

### **11.5. Antennes paraboliques.**

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

#### **Sont interdits:**

- *Les paraboles en applique sur les façades sur rue.*

### **11.6. Extension des constructions - Garages et annexes.**

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

### **11.7. Clôtures sur voie publique.**

#### **Dans toute la zone sauf dans le secteur UAi :**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m. En cas de nécessité démontrée, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les murs de soutènement des terres.

Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique, les hauteurs maximales ci-dessus n'étant pas dans ce cas de figure imposées.

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

**Sont interdits:**

- Les murs pleins hormis dans le cadre de réhabilitation de murs existants en pierre locale.

**Dans le secteur UAi :**

Il y a lieu de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.) approuvé le 28 octobre 1999, et annexé au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

**- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :**

- . une place de stationnement ou de garage par habitation individuelle,
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives.

A défaut de pouvoir réaliser ces emplacements, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

**- Pour les autres constructions :**

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux, où la replantation à l'identique n'est pas imposée.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.

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

**Dans le secteur UAi :**

Il y a lieu de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.) approuvé le 28 octobre 1999, et annexé au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.**

**Article non réglementé**

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

### **Caractère de la zone :**

Elle correspond aux extensions urbaines périphériques existantes ou futures des centres anciens de Villers et de Semeuse, de moyenne densité, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités artisanales et commerciales.

Elle comprend :

- **Un secteur UBa**, dont les règles de hauteur sont différentes,
- **un secteur UBc**, englobant des terrains inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Gros Caillou, et dans lequel s'appliquent des règles spécifiques,
- **un secteur UBca**, englobant les terrains inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Gros Caillou, à l'ouest de la voie structurante,
- **un secteur UBd**, conditionnant l'urbanisation de la friche E.D.F. à sa dépollution préalable,
- **un secteur UBe**, en limite de la ZAC du Gros Caillou, réservé à l'implantation d'un équipement d'intérêt public,
- **un secteur UBi** ("i" pour inondable), correspondant aux terrains situés dans la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondations approuvé le 28 octobre 1999. Il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages.
- **un secteur UBs**, réservé à des équipements sportifs et de loisirs,
- **un secteur UBv**, réservé à l'aménagement d'espaces verts et d'équipements publics.

**Les voies ferrées** n° 204 000 de Mohon à Thionville, n° 205 000 de Soissons à Givet et de Charleville-Mézières à Givet, **l'autoroute A 34**, **la R.N. 43** (Rocade), **la R.D. 8043a** et **la R.D. 764** sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1<sup>ère</sup> catégorie par arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999. A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique délimités au plan *annexes-informations diverses* n° 5E, sont instaurés.

Les bâtiments inclus dans ces secteurs affectés par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

**La zone UB** comporte **des éléments remarquables bâtis** qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit plus particulièrement :

- de la maison Jules Leroux,
- de la cité ouvrière Lefort,
- et du lavoir situé rue Jean-Baptiste Clément.

Une partie de la zone UB est par ailleurs concernée par un Périmètre de Protection des Monuments Historiques (église de Villers, rotonde S.N.C.F. de Mohon et atelier et vestiges de la seconde rotonde).

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

#### **1.1. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les activités industrielles,
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation non prévues à l'article UB2 ci-après,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes, de type aérogénérateur.

### **1.2. Sont interdits dans le secteur UBe :**

- Toute construction ou occupation des sols non liée à un équipement d'intérêt public ou ne répondant pas à un intérêt général.

### **1.3. Sont interdits dans le secteur UBi :**

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article UB 1.1.

### **1.4. Sont interdits dans le secteur UBs :**

- Toute occupation et utilisation du sol sans rapport avec les activités sportives et de loisirs.

### **1.5. Sont interdits dans le secteur UBv :**

- Toute construction autre qu'un équipement public répondant aux conditions de l'article UB2.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Rappels**

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

**Ainsi, l'édification d'une clôture** située dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits ou classés de Villers-Semeuse est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et **elle doit être précédée d'une déclaration préalable** (*article R.421-12 du code de l'urbanisme*).

2. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*). **Ainsi, l'édification d'un mur** situé dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits ou classés de Villers-Semeuse est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et **elle doit être précédée d'une déclaration préalable** (*articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme*).
3. **Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
  - inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
  - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie **des éléments remarquables** identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable **d'un permis de démolir**, en application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme.
5. Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies susvisées, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux n°99/219 du 5 mai 1999 et 2000/455 du 26 septembre 2000.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions, hormis dans les secteurs UB<sub>i</sub> et UB<sub>v</sub> :**

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination, dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite,
- Les installations classées si elles sont nécessaires à l'exploitation des activités exercées ou si elles relèvent directement de cette activité, et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat environnantes, et respectent la réglementation en vigueur notamment en terme d'isolation acoustique.
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- Les garages, abris de jardins et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public lié aux ouvrages de transport d'électricité.

**2.3. Dans les secteurs UB<sub>c</sub> et UB<sub>ca</sub> :**

- Les activités commerciales de surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, les bureaux et les services, à condition que leur création ne remette pas en cause les principes d'aménagement de la Z.A.C. que ces activités soient compatibles avec de l'habitat, qu'elles n'occasionnent pas de nuisances excessives (sonores, olfactives, pollution, ...), et que l'architecture des constructions s'harmonise avec celle des habitations environnantes.

**2.4. Dans le secteur UB<sub>d</sub> :**

- Toute occupation du sol ou construction non interdite par l'article UB1 est soumise à une obligation de dépollution préalable du site, répondant aux conditions établies dans l'étude de sol pré-établie.

**2.5. Dans le secteur UB<sub>i</sub> :**

- Seuls sont autorisés : les constructions, les remblais, les plantations, les travaux et les installations de quelque nature qu'ils soient, mentionnés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i., et non interdits par l'article UB1, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour réduire le risque et de ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Il convient de se reporter au règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce 5F).

**2.6. Dans le secteur UB<sub>v</sub>, seuls sont autorisés :**

- Les constructions à usage d'équipements publics sous réserve d'assurer une mise en valeur de leurs abords par un aménagement en espace vert,
- L'aménagement d'espaces verts.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination, dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite.

**ARTICLE UB 3 – VOIRIE ET ACCES**

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

**3.1. Voirie**

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- voies publiques et privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 10 m avec chaussée de 6 m,
- voies privées réservées aux seuls habitants des immeubles desservis, le nombre de logements desservis étant inférieur à 4 : largeur de plate-forme minimum de 5 m, avec chaussée de 4 m.

Des largeurs inférieures sont admissibles sans que la chaussée soit inférieure à 3,50 m, lorsque celle-ci est en sens unique ou lorsque la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 m et qu'une bonne visibilité est assurée.

Dans les secteurs UBc et UBca, le schéma de voirie et les liaisons piétonnes devront être établis dans le principe des tracés figurés au document " orientations d'aménagement " (pièce n°3 du dossier de P.L.U.). La chaussée de l'axe structurant aura une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur différente est autorisée en cas d'aménagement d'un terre-plein central.

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

### **3.2. Accès.**

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

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

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

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, placé à au moins 12 mètres des intersections des voies.

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10 % de déclivité sur une longueur minimum de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu ou, pour les secteurs UBc et UBca, à partir des limites de la plate-forme de stationnement privée aménagée aux conditions établies à l'article 12.2.

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

### **4.1. Alimentation en eau**

#### **- Eau potable :**

*Rappel : l'usage "eau domestique" n'inclut pas l'usage "eau incendie".*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et au règlement du service de l'eau de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5G).

#### **- Eau à usage non domestique :**

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

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5G).

**- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières (cf. pièce n°5G du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.) de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités.

**- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**- Eaux pluviales :**

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

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5G du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

**4.4. Dans les secteurs UBc et UBca :**

Tous les réseaux devront être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en référence au programme des équipements publics de réalisation de la Z.A.C. du Gros Caillou.

Les garages en sous-sol sont autorisés à condition qu'ils soient raccordables aux réseaux dans les conditions prévues au cahier des charges de la Z.A.C.

**4.5. Dans le secteur UBi :**

Il y a lieu de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.) approuvé le 28 octobre 1999, et annexé au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (cf. pièce n°5F).



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

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

~~Dans le secteur UBc, les parcelles auront une surface minimum de 500 m<sup>2</sup> pour préserver l'intérêt paysager de la zone.~~

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

- 6.1. Les constructions doivent :
- observer **un recul de 5 m au moins** de l'alignement des voies, **sans dépasser 20 m**,
  - ou être édifiées dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades des constructions voisines.
- 6.2. **Dans le secteur UBa**, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.
- 6.3. **Dans les secteurs UBc et UBca**, les constructions doivent observer **un recul de 5 m au moins** de l'alignement des voies.
- 6.4. **Dans le secteur UBc**, la porte de garage dépendant d'habitation devra être située à une distance d'au moins 5 mètres par rapport au domaine public.
- 6.5. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou un ensemble d'îlots,
  - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
  - lorsque l'observation de la marge de recul de 5 m minimum aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de la configuration de la parcelle, de rendre difficile l'accès aux habitations, et de rendre inconstructible le terrain, à condition toutefois de ne pas créer de distorsion architecturale et de traiter qualitativement les façades et pignons sur rue dans l'harmonie générale de celle-ci,
  - pour les annexes,
  - **dans les secteurs UBc et UBca**, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture justifiées par rapport au projet d'ensemble de la Z.A.C.
- 6.6. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics ou répondant à un intérêt général.

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

- 7.1. Les constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées :
- soit **le long des limites séparatives** sur une profondeur de 20 mètres
  - **soit observer un recul d'au moins 3 mètres sur toute la longueur des limites séparatives**, cette distance étant comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative.
- 7.2. Toutefois, des implantations en limites seront possibles sur toute la longueur des limites séparatives pour des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3,50 m en limite de propriété.
- 7.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
  - lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,

- lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- pour les annexes,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics ou répondant à un intérêt général.
- **dans le secteur UBca**, pour toute autre raison d'urbanisme ou d'architecture justifiées par rapport au projet d'ensemble de la Z.A.C.,
- si les règles d'implantation sont susceptibles d'occasionner des nuisances aux voisins.

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Dans les secteurs UBc et UBca, chaque parcelle ne pourra accueillir qu'une seule construction à usage d'habitation.

Dans toute la zone UB, il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

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

Article non réglementé

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

- 10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égoût des toitures. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 10.2.** La hauteur des constructions ne doit pas excéder **deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles habitables), **hormis dans le secteur UBa**, où elle pourra atteindre **trois niveaux** au dessus du rez-de-chaussée.
- 10.3.** **Dans le secteur UBc**, la hauteur des constructions est limitée à un étage droit au dessus du rez-de-chaussée, les combles aménageables sont autorisés sous réserve de respecter les pentes de toiture et de limiter les encuvements à 0,40 m.
- 10.4.** **Dans le secteur UBca**, la hauteur des constructions *situées le long de l'axe structurant* est imposée à deux étages droits au dessus du rez-de-chaussée, avec toutefois la possibilité de descendre à un étage droit au dessus du rez-de-chaussée, si la hauteur imposée a pour effet de rendre impossible la réalisation d'un projet architectural de qualité, compatible avec le projet global d'aménagement de la Z.A.C. du Gros Caillou.  
  
La hauteur des constructions situées dans le reste du secteur ne peut excéder un étage droit au dessus du rez-de-chaussée.
- 10.5.** Toutefois, dans le cas **d'un alignement de rue**, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.
- 10.6.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.

---

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales.**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage : les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les soubassements et les sous-sols apparents seront traités de la même manière que la partie habitable. Un autre traitement est possible pour des raisons d'architecture.

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

Dans les **secteurs UBc et UBca**, l'architecture des constructions devra s'harmoniser avec celle des habitations environnantes.

**Sont interdits :**

- *Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région,*
- *Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

**11.2. Adaptation au terrain naturel.**

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel.

Les garages en sous-sol peuvent être admis dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante, et qu'ils respectent les conditions techniques énoncés à l'article 4.4.

La construction sera implantée au niveau du terrain naturel (TN) sans déblai, hormis l'accès au garage. Les remblais ne pourront excéder 0,60 m de hauteur. Une tolérance de 60 cm (hauteur calculée au droit de la façade la plus enterrée) entre le TN et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée pourra être acceptée, si elle respecte l'intégration architecturale ou paysagère de la construction sur la parcelle.

**11.3. Toitures.**

**A/ Types de toitures.**

**Les toitures-terrasses** pourront être admises lorsque le parti architectural et l'intégration au site le justifieront.

Elles pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

. **Les lucarnes** doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

. **Les cheminées** doivent être simples, massives et bien proportionnées.

. **Les châssis d'éclairage en toiture** (velux) seront de dimensions réduites, et de proportion plus haute que large. Ils seront implantés de préférence sur les versants non visibles depuis le domaine public et seront **de type « encastré »** dans la mesure du possible.

. **Les panneaux solaires et les toitures végétalisées** sont autorisés.

Dans les secteurs UBc et UBca, les effets de pignons seront interdits le long de l'axe structurant de la Z.A.C. du Gros Caillou.

**B/ Matériaux de couverture :**

**Sont interdits:**

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

- Tout matériau ne respectant pas la teinte schiste, brune ou rouge, à l'exception des panneaux solaires, des toitures végétalisées et des matériaux transparents ou translucides de ton neutre autorisés pour les vérandas ou verrières,
- Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
- Tôles métalliques ondulées,
- Bacs métalliques nervurés pré-peints, à l'exception des feuilles métalliques façonnées (ex : zinc, cuivre,...),
- Le bardeau asphalté.

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

- les couvertures en tôle non peinte.

**11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les constructions traditionnelles en pierre ou en brique doivent être préservées et elles ne doivent pas être enduites ou peintes. En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons proches de la pierre locale.

**Sont interdits :**

- *Les couleurs trop claires et les couleurs violentes.*
- *Les bardages en tôle ondulée.*

**11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

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

**La forme et le dessin des menuiseries** ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.

**Sont interdits:**

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

**11.6. Antennes paraboliques.**

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

**Sont interdits:**

- *Les paraboles en applique sur les façades sur rue.*

### **11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.**

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

### **11.8. Clôtures sur voie publique.**

#### **. Dans toute la zone sauf dans le secteur UBi :**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

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

Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m, celle des murs bahuts sera inférieure à 0,80 m, sauf en UBc et UBca, où ils ne pourront pas dépasser 0,60 m. En cas de nécessité démontrée, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les murs de soutènement des terres.

Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique, les hauteurs maximales ci-dessus n'étant pas dans ce cas de figure imposées.

#### **Sont interdits:**

- Les murs pleins, hormis dans le cadre de réhabilitation de murs existants en pierre locale.
- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.

#### **. Dans les secteurs UBc et UBca :**

- Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.
- Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive d'essences mélangées, et le grillage sera obligatoirement posé du côté privatif. Les haies vives ne pourront pas dépasser la hauteur totale des murs autorisée dans la zone.
- L'emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) destinée au stationnement de deux véhicules légers prévue à l'article 12 ci-après ne sera pas clôturée en limite du domaine public.

#### **. Dans le secteur UBi :**

Il y a lieu de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.) approuvé le 28 octobre 1999, et annexé au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

#### **- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :**

- . Deux places de stationnement ou de garage par habitation individuelle,
- . 1,5 places de parking par logement pour les habitations collectives financées avec un prêt aidé par l'Etat ;

A défaut de pouvoir réaliser ces emplacements, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **- Pour les autres constructions :**

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

**12.2. Dans les secteurs UBc et UBca :**

- Chaque construction individuelle à usage d'habitation devra comprendre au moins deux places de stationnement. Dans tous les cas, une emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) ~~non-clôturée~~ en limite du domaine public sera affectée au stationnement de deux véhicules légers. Cette plate-forme sera aménagée avec une pente maximum de 2 % sur les trois premiers mètres.
- Concernant les bureaux, les services et les activités commerciales autorisées sous conditions dans la zone, les surfaces affectées au stationnement ne devront pas représenter plus de 20% de la surface du terrain.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

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

**Dans les secteurs UBc et UBca**, les espaces publics de la Z.A.C. du Gros Caillou (identifiés aux "orientations d'aménagement" (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) seront aménagés. Des plantations seront réalisées le long de l'axe structurant de la Z.A.C.

**. Dans le secteur UBi :**

Il y a lieu de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.) approuvé le 28 octobre 1999, et annexé au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (cf. sous-dossier n°5F).

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

~~Dans l'ensemble de la zone UB, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8 (y compris dans le secteur UBca), hormis dans le secteur UBc, où le coefficient d'occupation des sols applicable à la parcelle est de 0,4.~~

~~Article non réglementé~~

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

**CHAPITRE I - ZONE 1AU**

**Caractère de la zone :**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Villers-Semeuse, destinés à être ouverts à l'urbanisation. à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales non nuisantes et commerciales.

Elle comprend :

- **un secteur 1AUa**, correspondant à des zones de surfaces limitées, dans le tissu urbain existant,
- **un secteur 1AUe**, prenant en compte la présence de lignes électriques.

**Les voies ferrées** n° 204 000 de Mohon à Thionville, n° 205 000 de Soissons à Givet et de Charleville-Mézières à Givet, **l'autoroute A 34**, **la R.N. 43** (Rocade), **la R.D. 8043a** et **la R.D. 764** sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1<sup>ère</sup> catégorie par arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999. A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique délimités au plan *annexes-informations diverses* n°5E, sont instaurés.

Les bâtiments inclus dans ces secteurs affectés par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les bâtiments inclus dans ces secteurs affectés par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

**ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateur),
- **Les garages en sous-sols, dans la zone à urbaniser 1AUa au lieudit « La Sayette ».**

**ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Rappels :**

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

3. Dans les bandes définies au plan n°5E de part et d'autre des voies susvisées, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.

### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble d'au moins 1 ha, et aboutissant à la création d'au moins 10 logements (ex : lotissement, groupe d'habitations, association foncière urbaine, Zone d'Aménagement Concerté, etc.),
- Les immeubles collectifs s'intégrant dans un schéma d'organisation de la zone,
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, à condition :
  - qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite,
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.),
- Les constructions individuelles, lorsqu'elles constituent les opérations finales d'un lotissement devenu caduc,
- **Dans le secteur 1AUe**, la présence des lignes électriques devra être prise en compte dans le projet d'aménagement d'ensemble, en les intégrant dans les parties non constructibles de l'opération envisagée (voirie, zones de recul, jardins, espaces publics, etc.).

### **2.3. En plus, dans le secteur 1AUa :**

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles ont partie d'une opération d'ensemble, sans condition de surface et aboutissant à la création d'au moins 5 logements.



## **ARTICLE 1AU.3 – VOIRIE ET ACCES**

### **3.1. Voirie.**

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

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

### **3.2. Accès.**

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

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

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

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

### **4.1. Alimentation en eau**

#### **- Eau potable :**

*Rappel : l'usage "eau domestique" n'inclut pas l'usage "eau incendie".*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et au règlement du service de l'eau de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5G).

#### **- Eau à usage non domestique :**

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

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

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

### **4.3. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif (en unitaire ou en séparatif) sera fait conformément au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, annexé au présent dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5G).

#### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

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

Le service concerné de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la partie du branchement particulier située sous le domaine public.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire :

- Le système d'assainissement non collectif sera installé conformément à la Loi sur l'Eau et suivant les prescriptions du règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières (cf. pièce n°5G du dossier de P.L.U.).
- Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.
- Le Service Public d'Assainissement non Collectif (S.P.A.N.C.) de la Communauté d'Agglomération vérifiera la conformité de la conception, de l'implantation et de la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif neufs ou réhabilités.

### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **- Eaux pluviales :**

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

Les eaux pluviales rejetées vers le domaine public seront collectées par le réseau de desserte (collecteur unitaire ou collecteur d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau séparatif) selon les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières. A ce titre, les futurs aménagements comprenant une imperméabilisation sensible devront comporter des ouvrages de stockage permettant la régulation et la limitation du débit de rejet dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (cf. pièce n°5G du dossier de P.L.U.).

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

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

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

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

- 6.1. Les constructions doivent observer un recul de **5 mètres au moins de l'alignement** des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites.
- 6.2. **Toutefois**, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
  - pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.
  - lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
  - pour les annexes.

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

- 7.1. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction ( y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m ) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.
- 7.2. **Toutefois, des implantations autres sont possibles :**
- pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,
  - pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.
- 7.3. **Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les extensions et modifications de bâtiments existants.

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

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

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

Article non réglementé

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

- 10.1. **Rappel** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles habitables) et **dans le secteur 1AUa au lieudit « La Sayette », un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1).**
- 10.3. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les autres constructions autorisées dans la zone, sous réserve que par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- 10.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.

**ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales.**

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

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

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

Est interdite toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région.

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

### **11.2. Adaptation au terrain naturel.**

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel.

Les garages en sous-sol peuvent être admis dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante, hormis dans la zone à urbaniser 1AUa au lieudit « La Sayette », où ils sont interdits.

### **11.3. Volumétrie.**

Les constructions devront s'inscrire de façon harmonieuse dans le paysage et respecter ses lignes générales.

### **11.4. Couvertures.**

#### **Sont interdits:**

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

- Tout matériau ne respectant pas la teinte schiste, brune ou rouge, à l'exception des panneaux solaires, des toitures végétalisées et des matériaux transparents ou translucides de ton neutre autorisés pour les vérandas ou verrières,
- Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
- Tôles métalliques ondulées de teinte naturelle ou peintes,
- Bacs métalliques nervurés pré-peints, à l'exception des feuilles métalliques façonnées (ex : zinc, cuivre,...),
- Le bardeau asphalté.

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

- les couvertures en tôle non peinte.

La pente et la teinte des toitures devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

Les panneaux solaires et les toitures végétalisées sont autorisés.

### **11.5. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les couleurs devront respecter des tons proches de la pierre locale.

#### **Sont interdits:**

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

### **11.6. Ouvertures - Menuiseries.**

#### **Sont interdits:**

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

### **11.7. Antennes paraboliques.**

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

#### **Sont interdits:**

- Les paraboles en applique sur les façades sur rue.

### **11.8. Extension des constructions - Garages et annexes.**

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

### **11.9. Clôtures sur voie publique.**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

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

#### **Sont interdits:**

- Les murs pleins hormis dans le cas de réhabilitation de murs existants en pierre locale.
- Les imitations par peinture de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

~~L'emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) destinée au stationnement de deux véhicules légers prévue à l'article 12 ci-après ne sera pas clôturée en limite du domaine public.~~

## **ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

#### **- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement ou de garage par habitation individuelle,
- 1,5 places de parking par logement pour les habitations collectives.

Une emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) ~~non clôturée~~ en limite du domaine public sera affectée au stationnement de deux véhicules légers. Toutefois, cette règle s'applique uniquement pour les constructions à usage d'habitation dont l'accès principal à la parcelle s'effectue depuis les voies de desserte interne de l'opération.

#### **- Pour les autres constructions :**

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

**ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

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

**ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé