

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES
ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA** est constituée par le noyau central d'origine de l'agglomération à forte densité où sont implantées en ordre continu les constructions à usage d'habitat, de commerce, de service, de bureau ...

La zone A comprend un secteur **UAi** : inondable.

La zone est concernée par des risques d'inondations identifiés dans le Plan de Prévention des Risques naturels (P.P.R.) « Vallée de la Meuse » annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

III - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les carrières et décharges

Les terrains de camping et de caravaning

Les habitations légères de loisirs

Dans les zones de risque identifiées dans le P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol interdites par le P.P.R.I..

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage artisanal si elles n'accueillent pas d'activités nuisantes.

Les constructions à usage industriel et les constructions à usage agricole s'il s'agit d'aménagements, transformations et extensions de constructions à usage industriel ou agricole existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'ils n'entraînent pas une aggravation des risques et nuisances.

Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation ne sont pas incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.14 44 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 901 et de la R.D. 964 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 22 septembre 1998.

Dans les zones de risque identifiées dans le P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol admises sous condition par le P.P.R.I..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, 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. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques des accès pourront être fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

- - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Cas des eaux usées domestiques

La commune de Saint-Mihiel étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Cas des eaux usées industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte-tenu de la nature, de l'état, de la quantité de l'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-épuration. Le raccordement est subordonné à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

A défaut, les eaux sont dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel. Ce dispositif sera réalisé conformément aux dispositions réglementaires dans le cadre des autorisations prévues par les textes en vigueur et sera à la charge des constructeurs.

. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :

- soit à l'alignement ou le long de la limite de la marge de recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti par un dispositif architectural approprié.

6.2. Toutefois, la règle 6.1. ne sera pas exigée pour :

- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
- les dépendances et annexes de bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3,50 mètres,
- la reconstruction après sinistre,
- les équipements collectifs tels que poste d'électricité, réservoirs d'eau et installations de même nature,
- les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,
- des raisons d'ordonnancement architectural notamment dans le cas d'un projet intéressant un îlot ou plusieurs constructions,
- les unités foncières ne donnant pas directement sur la rue.

6.3. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. **Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies**

Les constructions sauf les dépendances, annexes, abris de jardin, garages, lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure à 10 mètres, doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des décrochements sont autorisés sur la façade arrière.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$ et $L > 3m$)

Lorsque la façade sur rue dépasse 10 mètres ou pour des dépendances, annexes, abris de jardin, garages, la construction peut s'implanter que sur une seule de ces limites séparatives, la préférence étant donnée à celle qui jouxte une construction existante.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$ et $L > 3m$)

Les constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue, et à moins qu'elles ne jouxtent l'une ou l'autre des limites séparatives, doivent s'implanter à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (soit $L > H/2$ et $L > 3m$).

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriété ou en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (soit $L > H/2$ et $L > 3m$).

7.3. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

De plus, une distance minimale de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 20m² et de moins de 3,50m de hauteur, la distance est ramenée à 3 mètres.

8.2. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 7 et 8 du présent chapitre.

10.2. Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, entre deux constructions d'inégale hauteur, l'égout de toiture sera placé :

- à égale hauteur ou en dessous de l'égout le plus haut,
- mais au-dessus ou à égale hauteur de l'égout le plus bas.

Dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de cinq mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

10.3. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres.

La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.5. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions neuves et les réhabilitations :

Aspect général

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

11.3. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes.

11.4 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

11.5. La couleur des menuiseries et des enduits sera tirée du nuancier la Meuse en couleurs.

11.6. Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

11.7. La texture des enduits et peintures doit être adaptée aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants. On peut notamment indiquer que l'emploi de ciment gris notamment sur les corps de souches de cheminées est proscrit.

11.8. Le respect de cette tonalité majoritairement présente ne doit pas cependant interdire l'emploi de matériaux et teintes pouvant s'insérer dans le tissu existant, en particulier dans des secteurs de constructions nouvelles. A cet égard, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions, ou de l'énergie renouvelable, est admis.

11.9. Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène, et dans le périmètre ou en co-visibilité avec un monument historique.

11.10. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.

Façades / murs

11.11. L'application d'un bardage (bois, plastique, métal...) sur les murs de façade est refusé.

11.12. Les profils et l'aspect des murs pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte (matériaux, couleurs ... de la façade et des bâtiments voisins). Les prolongements de conduits de cheminée doivent être traités selon le même principe également. L'application d'un bardage d'aspect « plastique » est interdit sur les murs pignons créés ou découverts.

11.13. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents 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 celui des façades.

Ouvertures

11.14. Pour les constructions nouvelles, les ouvertures seront plus hautes que larges pour respecter la typologie de l'architecture traditionnelle meusienne, selon le rapport : 1 de large et 1,5 de haut.

D'autres proportions peuvent être utilisées suivant le concept architectural pour favoriser l'intégration de l'architecture contemporaine. Il serait souhaitable dans le cas présent, de s'informer auprès du service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Meuse.

Menuiseries

11.15. Les matériaux d'aspect plastique sont très fortement déconseillés pour les menuiseries.

11.16. Les portes en bois et les volets en bois à battants sont fortement conseillés.

11.17. Le volet roulant enroulé dans un coffre en saillie sur la façade ou fixé sous un linteau cintré est interdit. Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade et non visibles depuis l'espace public. Ils pourront notamment être dissimulés par un lambrequin en bois.

Couvertures

11.18. A l'exception des toitures-terrasses, la couverture des toitures aura l'aspect et la couleur de la terre cuite traditionnelle (tons rouges).

Dans le cas de réfection de couvertures en ardoises, en zinc ou en plomb, les matériaux d'origine (ou similaires) pourront être employés.

Energie solaire

11.19. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée dans la mesure où elles ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment et des bâtiments voisins. Elles doivent s'implanter suivant le même sens que le pan de la toiture sur lequel elles sont susceptibles d'être implantées.

Antennes et paraboles

11.20. Les antennes et paraboles seront situées de façon à ne pas nuire à leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, radio-téléphone...) doivent être implantées de préférence en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas dans la mesure du possible être visibles de l'espace public. Elles peuvent être peintes en harmonie avec la couverture ou être mises au sol dans un espace vert afin de limiter leur impact visuel.

Pour les réhabilitations plus particulièrement :

Aspect général

11.21. Il est très fortement conseillé de conserver les éléments d'architecture (encadrements de portes et fenêtres, linteaux, niches, chaînages, bandeaux, corniches, encadrements de baies ...) et de maintenir ou restituer les modénatures, menuiseries, balcons, volets, persiennes d'origine. Des recherches de documents (dessin, gravures, archives photographiques ...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction.

11.22. Les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie de la partie supérieure des constructions.

11.23. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas ...) ne peuvent être acceptés que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Ouvertures

11.24. Les nouvelles baies devront tenir compte de la disposition existante et s'intégrer dans la composition d'ensemble en respectant notamment les alignements horizontaux et verticaux ainsi que la répartition par travées. Il est fortement conseillé de réaliser les encadrements des nouvelles baies à l'identique des existants (mêmes matériaux, mêmes modénatures). Dans la mesure du possible, les encadrements existants doivent rester apparents et n'être ni peints ni enduits.

Menuiseries

11.25. Les portes et volets anciens seront soit conservés soit remplacés à l'identique ou dans un même esprit.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

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

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :
 - . studio ou logement de 1 pièce : 1
 - . logement de 2 ou 3 pièces : 1,2
 - . logement de 4 ou 5 pièces : 1,4
 - . logement de 6 pièces et plus : 1,6
- immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ...
- . 3 emplacements pour 100 m² de plancher hors œuvre nette
 - immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférence ou autres tribunes, stade, etc ...

. 1 emplacement pour 5 sièges

- Etablissements industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 0,7 pour 100m² de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 75m² de surface hors œuvre nette.

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

- Etablissements commerciaux

. 2 emplacements lorsque ces établissements comportent 200 m² ou moins de surface de plancher hors œuvre nette.

- Etablissements hospitaliers et cliniques

. 5 emplacements pour 10 lits.

- Etablissements d'enseignement

. Etablissement du premier degré : 1 par classe

. Etablissement du second degré : 1 par classe

. Université et établissement d'enseignement pour adultes : 35 pour 100 personnes

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants

. 7 emplacements pour 10 chambres

. 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant

Remarque : Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.3. Le nombre de places de stationnement pourra être moindre des normes définies ci-dessus en cas de transformation ou extension de faible ampleur.

12.4. Les cas spécifiques mentionnés ci-dessus comme tout autre cas non assimilable aux cas cités ci-dessus, notamment les établissements collectifs publics ou privés feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

12.5 Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. 4% d'espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément seront aménagés sur ou autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de 1000 m² ou plus.

13.3. Pour les opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 5000 m² de superficie, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** constitue la première extension du cœur de l'agglomération, moins dense, mais où coexistent habitations, commerces, services et bureaux construits en ordre continu et à l'alignement dans une majorité de cas.

La zone UB comprend un secteur **UBi** : inondable.

La zone est concernée par :

- des risques d'inondation identifiés dans le Plan de Prévention des Risques naturels (P.P.R.) « Vallée de la Meuse » annexé au Plan Local d'Urbanisme,
- un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable fixé par arrêté préfectoral et annexé au P.L.U..

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

III - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les carrières et décharges.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les habitations légères de loisirs.

Dans les zones de risque identifiées dans le P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol interdites par le P.P.R.I ..

Dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol interdites par arrêté préfectoral.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage artisanal si elles n'accueillent pas d'activités nuisantes.

Les constructions à usage industriel et les constructions à usage agricole s'il s'agit d'aménagements, transformations et extensions de constructions à usage industriel ou agricole existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'ils n'entraînent pas une aggravation des risques et nuisances.

Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation ne sont pas incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1 444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 901 et de la R.D. 964 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2002.

Dans les zones de risque identifiées dans le P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol admises par le P.P.R.I..

Dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol soumises à condition par arrêté préfectoral.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, 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. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile,

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

Les caractéristiques des accès pourront être fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

- - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Rappels : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Dans le périmètre de protection de captage, l'assainissement des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par arrêté préfectoral.

Cas des eaux usées domestiques

La commune de Saint-Mihiel étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Cas des eaux usées industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte-tenu de la nature, de l'état, de la quantité de l'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-épuration. Le raccordement est subordonné à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

A défaut, les eaux sont dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel. Ce dispositif sera réalisé conformément aux dispositions réglementaires dans le cadre des autorisations prévues par les textes en vigueur et sera à la charge des constructeurs.

. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :

- soit à l'alignement ou le long de la limite de la marge de recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti par un dispositif architectural approprié.

6.2. Toutefois, la règle 6.1. ne sera pas exigée pour :

- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
- les dépendances et annexes de bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3,50 mètres,
- la reconstruction après sinistre,
- les équipements collectifs tels que poste d'électricité, réservoirs d'eau et installations de même nature,
- les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,
- des raisons d'ordonnancement architectural notamment dans le cas d'un projet intéressant un îlot ou plusieurs constructions,
- les unités foncières ne donnant pas directement sur la rue.

6.3. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$ et $L > 3m$)

7.2. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

De plus, une distance minimale de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 20m² et de moins de 3,50m de hauteur, la distance est ramenée à 3 mètres.

8.2. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 7 et 8 du présent chapitre.

10.2. Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, entre deux constructions d'inégale hauteur, l'égout de toiture sera placé :

- à égale hauteur ou en dessous de l'égout le plus haut,
- au-dessus ou à égale hauteur de l'égout le plus bas.

Dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de cinq mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

10.3. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres. La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.5. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions neuves et les réhabilitations :

Aspect général

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

11.2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

11.3. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes.

11.4 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

11.5. La couleur des menuiseries et des enduits sera tirée du nuancier la Meuse en couleurs.

11.6. Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

11.7. La texture des enduits et peintures doit être adaptée aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants. On peut notamment indiquer que l'emploi de ciment gris notamment sur les corps de souches de cheminées est proscrit.

11.8. Le respect de cette tonalité majoritairement présente ne doit pas cependant interdire l'emploi de matériaux et teintes pouvant s'insérer dans le tissu existant, en particulier dans des secteurs de constructions nouvelles. A cet égard, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions, ou de l'énergie renouvelable, est admis.

11.9. Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène, et dans le périmètre ou en co-visibilité avec un monument historique.

11.10. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.

Façades / murs

11.11. L'application d'un bardage (bois, plastique, métal...) sur les murs de façade est refusé.

11.12. Les profils et l'aspect des murs pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte (matériaux, couleurs ... de la façade et des bâtiments voisins). Les prolongements de conduits de cheminée doivent être traités selon le même principe également. L'application d'un bardage d'aspect « plastique » est fortement déconseillé sur les murs pignons créés ou découverts.

11.13. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents 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 celui des façades.

Ouvertures

11.14. Pour les constructions nouvelles, les ouvertures seront plus hautes que larges pour respecter la typologie de l'architecture traditionnelle meusienne, selon le rapport : 1 de large et 1,5 de haut.

D'autres proportions peuvent être utilisées suivant le concept architectural pour favoriser l'intégration de l'architecture contemporaine. Il serait souhaitable dans le cas présent, de s'informer auprès du service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Meuse.

Menuiseries

11.15. Les matériaux d'aspect plastique sont très fortement déconseillés pour les menuiseries.

11.16. Les portes en bois et les volets en bois à battants sont fortement conseillés.

11.17. Le volet roulant enroulé dans un coffre en saillie sur la façade ou fixé sous un linteau cintré est interdit. Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade et non visibles depuis l'espace public. Ils pourront notamment être dissimulés par un lambrequin en bois.

Couvertures

11.18. A l'exception des toitures-terrasses, la couverture des toitures aura l'aspect et la couleur de la terre cuite traditionnelle (tons rouges).

Dans le cas de réfection de couvertures en ardoises, en zinc ou en plomb, les matériaux d'origine (ou similaires) pourront être employés.

Energie solaire

11.19. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée dans la mesure où elles ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment et des bâtiments voisins. Elles doivent s'implanter suivant le même sens que le pan de la toiture sur lequel elles sont susceptibles d'être implantées.

Antennes et paraboles

11.20. Les antennes et paraboles seront situées de façon à ne pas nuire à leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, radio-téléphone...) doivent être implantées de préférence en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas dans la mesure du possible être visibles de l'espace public. Elles peuvent être peintes en harmonie avec la couverture ou être mises au sol dans un espace vert afin de limiter leur impact visuel.

Pour les réhabilitations plus particulièrement :

Aspect général

11.21. Il est très fortement conseillé de conserver les éléments d'architecture (encadrements de portes et fenêtres, linteaux, niches, chaînages, bandeaux, corniches, encadrements de baies ...) et de maintenir ou restituer les modénatures, menuiseries, balcons, volets, persiennes d'origine. Des recherches de documents (dessin, gravures, archives photographiques ...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction.

11.22. Les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie de la partie supérieure des constructions.

11.23. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas ...) ne peuvent être acceptés que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Ouvertures

11.24. Les nouvelles baies devront tenir compte de la disposition existante et s'intégrer dans la composition d'ensemble en respectant notamment les alignements horizontaux et verticaux ainsi que la répartition par travées. Il est fortement conseillé de réaliser les encadrements des nouvelles baies à l'identique des existants (mêmes matériaux, mêmes modénatures). Dans la mesure du

possible, les encadrements existants doivent rester apparents et n'être ni peints ni enduits.

Menuiseries

11.25. Dans la mesure du possible, les portes et volets anciens seront soit conservés soit remplacés à l'identique ou dans un même esprit.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

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

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :

2 emplacements par logement.

- immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ...

. 3 emplacements pour 100 m² de plancher hors œuvre nette

- immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférence ou autres tribunes, stade, etc ...

. 1 emplacement pour 5 sièges

- Etablissements industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 0,7 pour 100m² de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 75m² de surface hors œuvre nette.

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

- Etablissements commerciaux

. 2 emplacements lorsque ces établissements comportent 200 m² ou moins de surface de plancher hors œuvre nette.

- Etablissements hospitaliers et clinique

. 5 emplacements pour 10 lits.

- Etablissements d'enseignement

- . Etablissement du premier degré : 1 par classe
- . Etablissement du second degré : 1 par classe
- . Université et établissement d'enseignement pour adultes : 35 pour 100 personnes

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant

Remarque : Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.3. Le nombre de places de stationnement pourra être moindre des normes définies ci-dessus en cas de transformation ou extension de faible ampleur.

12.4. Les cas spécifiques mentionnés ci-dessus comme tout autre cas non assimilable aux cas cités ci-dessus, notamment les établissements collectifs publics ou privés feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

12.5 Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. 4% d'espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément seront aménagés sur ou autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de 1000 m² ou plus.

13.3. Pour les opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 5000 m² de superficie, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UC** est la zone d'extension du centre-ville qui est partiellement urbanisée ou en cours d'urbanisation.

Elle comprend trois secteurs :

- **UCm** : caserne Colson Blaise,
- **UCi** : inondable ,
- **UCp** : périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable dont le sous-secteur **UCpi** : inondable.

La zone est concernée par :

- des risques d'inondation identifiés dans le Plan de Prévention des Risques naturels (P.P.R.) « Vallée de la Meuse » annexé au Plan Local d'Urbanisme,
- un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable fixé par arrêté préfectoral et annexé au P.L.U..

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

III - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les carrières et décharges.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les habitations légères de loisirs.

Dans les zones de risque identifiées dans le P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol interdites par le P.P.R.I..

Dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol interdites par arrêté préfectoral.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage artisanal si elles n'accueillent pas d'activités nuisantes.

Les constructions à usage industriel et les constructions à usage agricole s'il s'agit d'aménagements, transformations et extensions de constructions à usage industriel ou agricole existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'ils n'entraînent pas une aggravation des risques et nuisances.

Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation ne sont pas incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.14 44 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 901 et de la R.D. 964 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2002.

Dans les zones de risque identifiées dans le P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol admises par le P.P.R.I..

Dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol soumises à condition par arrêté préfectoral.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, 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. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile,

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

Les caractéristiques des accès pourront être fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

- - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Rappels : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Dans le périmètre de protection de captage, l'assainissement des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par arrêté préfectoral.

Cas des eaux usées domestiques

La commune de Saint-Mihiel étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Cas des eaux usées industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte-tenu de la nature, de l'état, de la quantité de l'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-

épuration. Le raccordement est subordonné à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

A défaut, les eaux sont dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel. Ce dispositif sera réalisé conformément aux dispositions réglementaires dans le cadre des autorisations prévues par les textes en vigueur et sera à la charge des constructeurs.

. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, existantes, à modifier ou à créer.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas dans le secteur UCm où toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée à une distance minimale de 4 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, existantes, à modifier ou à créer.

6.3. 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 mais à condition de ne pas être plus en dérogation que la construction initiale.

6.4. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$ et $L > 3m$)

7.2. Nonobstant la règle précédente, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

De plus, une distance minimale de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 20m² et de moins de 3,50m de hauteur, la distance est ramenée à 3 mètres.

8.2. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 6, 7 et 8 du présent chapitre.

10.2. Sauf en secteur **UCm** où la hauteur n'est pas limitée, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres pour les constructions individuelles et 12 mètres pour les constructions collectives.

La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précédentes.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect extérieur

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

11.2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

11.3. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes.

11.4 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

11.5. La couleur des menuiseries et des enduits sera tirée du nuancier la Meuse en couleurs.

11.6. Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

11.7. La texture des enduits et peintures doit être adaptée aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants. On peut notamment indiquer que l'emploi de ciment gris notamment sur les corps de souches de cheminées est proscrit.

11.8. Le respect de cette tonalité majoritairement présente ne doit pas cependant interdire l'emploi de matériaux et teintes pouvant s'insérer dans le tissu existant, en particulier dans des secteurs de constructions nouvelles. A cet égard, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de

la haute qualité environnementale des constructions, ou de l'énergie renouvelable, est admis.

11.9. Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène, et dans le périmètre ou en co-visibilité avec un monument historique.

11.10. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.

Façades / murs

11.11. Les profils et l'aspect des murs pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte (matériaux, couleurs ... de la façade et des bâtiments voisins). Les prolongements de conduits de cheminée doivent être traités selon le même principe également.

11.12. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents 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 celui des façades.

Ouvertures

11.13. Les nouvelles baies créées sur des constructions existantes devront tenir compte de la disposition existante et s'intégrer dans la composition d'ensemble en respectant notamment les alignements horizontaux et verticaux ainsi que la répartition par travées. Il est fortement conseillé de réaliser les encadrements des nouvelles baies à l'identique des existants (mêmes matériaux, mêmes modénatures).

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

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

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :

2 emplacements par logement.

- immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ...

. 3 emplacements pour 100 m² de plancher hors œuvre nette

- immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférence ou autres tribunes, stade, etc ...

. 1 emplacement pour 5 sièges

- Etablissements industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 0,7 pour 100m² de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 75m² de surface hors œuvre nette.

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

- Etablissements commerciaux

. 2 emplacements lorsque ces établissements comportent 200 m² ou moins de surface de plancher hors œuvre nette.

- Etablissements hospitaliers et cliniques

. 5 emplacements pour 10 lits.

- Etablissements d'enseignement

. Etablissement du premier degré : 1 par classe

. Etablissement du second degré : 1 par classe

. Université et établissement d'enseignement pour adultes : 35 pour 100 personnes

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants

. 7 emplacements pour 10 chambres

. 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant

Remarque : Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.3. Le nombre de places de stationnement pourra être moindre des normes définies ci-dessus en cas de transformation ou extension de faible ampleur.

12.4. Les cas spécifiques mentionnés ci-dessus comme tout autre cas non assimilable aux cas cités ci-dessus, notamment les établissements collectifs publics ou privés feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

12.5 Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une

concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. Pour toute opération de construction, il sera planté au minimum un arbre d'essence locale par 200 m² de terrain non bâti.

13.3. Pour les opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 5000m² de superficie, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

13.4. 4% d'espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément seront aménagés sur ou autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de 1000 m² ou plus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD** est réservée au centre pénitentiaire, aux activités qui lui sont liées et aux bâtiments nécessaires au logement du personnel.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L.430-1, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit.

III - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- . à l'hébergement hôtelier,
- . aux bureaux,
- . au commerce,
- . à l'artisanat,
- . à l'industrie,
- . à la fonction d'entrepôt,
- . à l'exploitation agricole ou forestière.

Les lotissements à usage :

- . d'habitation,
- . d'activité.

Camping et stationnement de caravanes :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

Les habitations légères de loisirs :

- . les habitations légères de loisirs,
- . les parcs résidentiels de loisirs.

Les installations et travaux divers suivants :

- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les décharges et carrières,
- . les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations classées, installations et travaux divers liés et nécessaires au centre pénitentiaire et aux activités liées à son fonctionnement.

Les bâtiments nécessaires au logement du personnel du centre pénitentiaire.

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1 444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 901 et de la R.D. 964 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2002.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, 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. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile,

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

Les caractéristiques des accès pourront être fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

- - VOIRIE

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

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chaussées devront être d'une largeur minimale de 6 mètres et d'une structure permettant la circulation normale des poids-lourds en tous temps.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

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

- ASSAINISSEMENT**. Eaux usées**

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Cas des eaux usées domestiques

La commune de Saint-Mihiel étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Cas des eaux usées industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte-tenu de la nature, de l'état, de la quantité de l'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-épuration. Le raccordement est subordonné à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

A défaut, les eaux sont dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel. Ce dispositif sera réalisé conformément aux dispositions réglementaires dans le cadre des autorisations prévues par les textes en vigueur et sera à la charge des constructeurs.

. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à au minimum 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, existantes, à modifier ou à créer.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2. Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 35 mètres au minimum de l'axe de la R.D.964.

Hors agglomération, les constructions réservées à un usage autre que l'habitation doivent être édifiées à 25 mètres minimum de l'axe de la R.D.964.

6.3. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L > H/2$ et $L > 6m$)

7.2. Les constructions, installations ou dépôts sont interdits à moins de 6 mètres du mur d'enceinte extérieure.

7.2. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. Les constructions, installations ou dépôts sont interdits à moins de 6 mètres du mur d'enceinte extérieure.

8.2. Hors de l'enceinte de l'établissement pénitentiaire :

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

Une distance minimale de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments de moins de 20m² et de moins de 3,50 mètres de hauteur, la distance minimale est ramenée à 3 mètres.

8.3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 6, 7 et 8 du présent chapitre.

10.2. Définition : La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieure, la hauteur des immeubles ne peut excéder R+2, la hauteur totale des locaux industriels ne peut excéder 11 mètres.

A l'intérieur de l'enceinte, la hauteur des bâtiments d'hébergement ne peut excéder R+4, non compris les locaux techniques.

10.3. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. L'intégration dans le site des constructions et installations pénitentiaires devra être prévue.

11.3. Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieure, les murs pignons et façades ayant vue sur l'établissement doivent être aveugles.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT

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

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. A l'extérieur du mur d'enceinte, les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2. 4% d'espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément seront aménagés sur ou autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de 1000 m² ou plus.

13.3. Toute plantation d'arbre de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte extérieure de la prison.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone **UX** est essentiellement réservée aux activités industrielles, commerciales ou artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, dépendances et activités annexes qui leur sont liés.

Elle comprend un secteur **UXi** : inondable.

La zone est concernée par :

- des risques d'inondation identifiés dans le Plan de Prévention des Risques naturels (P.P.R.) « Vallée de la Meuse » annexé au Plan Local d'Urbanisme,
- un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable fixé par arrêté préfectoral et annexé au P.L.U..

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L.430-1, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit.

III - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole.

Les carrières et décharges.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les habitations légères de loisirs.

Dans les zones de risque identifiées dans le P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol interdites par le P.P.R.I..

Dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol interdites par arrêté préfectoral.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à une installation existante et nécessaires à la surveillance et au gardiennage de cette installation.

Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de planchers est autorisée.

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1 444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 901 et de la R.D. 964 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2002.

Dans les zones de risque identifiées dans le P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol admises par le P.P.R.I..

Dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol soumises à condition par arrêté préfectoral.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, 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. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques des accès pourront être fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

- VOIRIE

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

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

Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

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

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Rappels : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Dans le périmètre de protection de captage, l'assainissement des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par arrêté préfectoral.

Cas des eaux usées domestiques

La commune de Saint-Mihiel étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Cas des eaux usées industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte tenu de la nature, de l'état, de la quantité de l'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-épuration. Le raccordement est subordonné à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

A défaut, les eaux sont dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel. Ce dispositif sera réalisé conformément aux dispositions réglementaires dans le cadre des autorisations prévues par les textes en vigueur et sera à la charge des constructeurs.

. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à au minimum 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, existantes, à modifier ou à créer.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

6.3. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ($L > H/2$ et $L > 5m$)

7.2. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services

publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

8.2. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la défense incendie.

8.3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 6, 7 et 8 du présent chapitre.

10.2. Nonobstant la règle précédente, les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes.

11.3. En façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques etc... est interdit.

11.4. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

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

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :

2 emplacements par logement.

- immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ...

. 3 emplacements pour 100 m² de plancher hors œuvre nette

- Etablissement industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 0,7 pour 100m² de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 75m² de surface hors œuvre nette.

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

- Etablissements commerciaux

. 2 emplacements lorsque ces établissements comportent 200 m² ou moins de surface de plancher hors œuvre nette.

- Hôtels et restaurants

. 7 emplacements pour 10 chambres

. 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant

Remarque : Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.3. Le nombre de places des stationnement pourra être moindre des normes définies ci-dessus en cas de transformation ou extension de faible ampleur.

12.4. Les cas spécifiques mentionnés ci-dessus comme tout autre cas non assimilable aux cas cités ci-dessus, notamment les établissements collectifs publics ou privés feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

12.5 Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiées sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure.

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

13.3. Une superficie de 10% minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige.

13.4. 4% d'espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément seront aménagés sur ou autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de 1000 m² ou plus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle comprend un secteur **1AUa** où la construction au coup par coup est autorisée.

La zone 1AU de Morvaux est concernée par un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable fixé par arrêté préfectoral et annexé au P.L.U..

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

I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L.430-1, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit.

IV - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les carrières et décharges.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions à usage agricole, industriel.

Les opérations qui peuvent conduire à des délaissés inconstructibles ou à enclaver des terrains.

Dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol interdites par arrêté préfectoral.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage artisanal si elles n'accueillent pas d'activités nuisantes.

Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation ne sont pas incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.1 444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 901 et de la R.D. 964 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2002.

Dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol soumises à condition par arrêté préfectoral.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 et celles visées ci-avant à l'article 2, sous réserve :

- . qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 3 constructions ou logements sauf dans le secteur **1AUa** où la construction au coup par coup sera autorisée,
- . qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- . que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles ou à enclaver des terrains,
- . que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de l'ensemble de la zone,

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau,
- . le réseau de collecte d'eaux usées,
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales si techniquement nécessaires,
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie,
- . la protection incendie.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements ou constructions minimum exigé.

L'extension des constructions d'habitation existantes est admise lorsqu'elle ne compromet pas l'aménagement du reste de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, 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. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques des accès pourront être fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

La zone 1AU de la Tourotte sera desservie uniquement à partir du chemin rural de Buxières.

Aucun accès sur le chemin de Versel ne sera autorisé depuis la zone 1AU de Derrière Versel.

Les accès sur les R.D.901 et 907 sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.

Les accès direct sur la R.D. 964 sont interdits.

- VOIRIE

Les voies nouvelles doivent être conçues et réalisées, tant en ce qui concerne leur dimension que leur implantation, en tenant compte de la desserte de l'ensemble de la zone 1AU et quand il y a lieu, de la zone 2AU voisine.

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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

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

Les voiries seront hiérarchisées de manière à assurer le bon fonctionnement des quartiers et faciliter la lisibilité des itinéraires.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leurs implantations, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone 1AU et quand il y a lieu, de la zone 2AU voisine.

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Rappels : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Dans le périmètre de protection de captage, l'assainissement des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par arrêté préfectoral.

. Eaux usées domestiques

La commune de Saint-Mihiel étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres de l'axe de la R.D. 964.

6.2. Les constructions doivent être édifiées à au minimum 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, existantes, à modifier ou à créer.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (soit $L > H$).

6.3. De plus, la façade principale des constructions ne pourra être implantée au-delà de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

6.4. Les annexes et garages pourront s'implanter en recul de cette bande d'implantation s'ils sont édifiés sur au moins une des limites séparatives de l'unité foncière ou s'ils sont attenants à la construction principale.

6.5. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L > H/2$ et $L > 3m$)

7.2. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

De plus, une distance minimale de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 20m² et de moins de 3,50m de hauteur, la distance est ramenée à 3 mètres.

8.2. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière, extensions comprises, surfaces cumulées.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 6 et 7 du présent chapitre.

10.2. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres pour les constructions individuelles et 12 mètres pour les constructions collectives. La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.3. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précédentes.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

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

11.2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

11.3. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes.

11.4 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

11.5. La couleur des menuiseries et des enduits sera tirée du nuancier la Meuse en couleurs.

11.6. Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites y compris pour les clôtures.

11.7. La texture des enduits et peintures doit être adaptée aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants. On peut notamment indiquer que l'emploi de ciment gris notamment sur les corps de souches de cheminées est proscrit.

11.8. Le respect de cette tonalité majoritairement présente ne doit pas cependant interdire l'emploi de matériaux et teintes pouvant s'insérer dans le tissu existant, en particulier dans des secteurs de constructions nouvelles. A cet égard, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions, ou de l'énergie renouvelable, est admis.

11.9. Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène, et dans le périmètre ou en co-visibilité avec un monument historique.

11.10. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.

Façades / murs

11.11. Les profils et l'aspect des murs pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte (matériaux, couleurs ... de la façade et des bâtiments voisins). Les prolongements de conduits de cheminée doivent être traités selon le même principe également.

11.12. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents 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 celui des façades.

Ouvertures

11.13. Les nouvelles baies créées sur des constructions existantes devront tenir compte de la disposition existante et s'intégrer dans la composition d'ensemble en respectant notamment les alignements horizontaux et verticaux ainsi que la répartition par travées. Il est fortement conseillé de réaliser les encadrements des nouvelles baies à l'identique des existants (mêmes matériaux, mêmes modénatures).

Toitures

11.14. Le faîtage des constructions principales sera parallèle à la voie de desserte.

11.15. Les toitures terrasses sont déconseillées.

Clôtures

11.16. Les clôtures devront présenter un aspect aussi simple que possible.

11.17. La hauteur des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,20 m. Une hauteur plus importante pourra être acceptée si le mur de clôture remplit un rôle de soutènement.

11.18. A l'exception des parties constituées par les murs-bahuts, les clôtures pleines sur rue sont interdites.

11.19. La couleur des clôtures et des enduits pour les murets sera tirée du nuancier la Meuse en couleurs.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :

2 emplacements par logement.

Pour les opérations et permis groupés, il sera prévu 1 emplacement visiteur situé sur le domaine public de l'opération en sus par logement prévu.

- immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ...

. 3 emplacements pour 100 m² de plancher hors œuvre nette

- immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférence ou autres tribunes, stade, etc ...

. 1 emplacement pour 5 sièges

- Etablissement industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 0,7 pour 100m² de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 75m² de surface hors œuvre nette.

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

- Etablissements commerciaux

. 2 emplacements lorsque ces établissements comportent 200 m² ou moins de surface de plancher hors œuvre nette.

- Etablissements hospitaliers et cliniques

. 5 emplacements pour 10 lits.

- Etablissements d'enseignement

. Etablissement du premier degré : 1 par classe

. Etablissement du second degré : 1 par classe

. Université et établissement d'enseignement pour adultes : 35 pour 100 personnes

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants

. 7 emplacements pour 10 chambres

. 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant

Remarque : Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.3. Le nombre de places des stationnement pourra être moindre des normes définies ci-dessus en cas de transformation ou extension de faible ampleur.

12.4. Les cas spécifiques mentionnés ci-dessus comme tout autre cas non assimilable aux cas cités ci-dessus, notamment les établissements collectifs publics ou privés feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

12.5 Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiées sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. Pour toute opération de construction, il sera planté au minimum un arbre d'essence locale par 200 m² de terrain non bâti.

13.3. Pour les opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 5000m² de superficie, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

13.4. 4% d'espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément seront aménagés sur ou autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de 1000 m² ou plus.

13.5. Il sera prévu l'aménagement de 4% d'espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément par opération.

13.6. Il sera planté un arbre de haute tige pour trois emplacements de stationnement prévus sur le domaine public de l'opération.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUV

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1AUV correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - PERMIS DE DEMOLIR

Néant.

IV - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE 1AUV1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées :

- . à l'habitation et leurs dépendances,
- . à l'hébergement hôtelier,
- . aux bureaux,
- . au commerce,
- . à l'artisanat,
- . à l'industrie,
- . à la fonction d'entrepôt,
- . à l'exploitation agricole ou forestière.

Les lotissements à usage :

- . d'habitation,
- . d'activité.

Les installations classées.

Les habitations légères de loisirs :

- . les habitations légères de loisirs,
- . les parcs résidentiels de loisirs.

Les installations et travaux divers suivants :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les carrières et décharges,
- . les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AUV2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions, installations et travaux divers liés à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

Les affouillements et exhaussements de sol liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Camping et stationnement de caravanes :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, en cohérence avec le projet communautaire d'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE 1AUV3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, 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. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques des accès pourront être fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

- - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE 1AUV4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

. Eaux usées domestiques

La commune de Saint-Mihiel étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE 1AUV5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

ARTICLE 1AUV6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 1AUV7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 1AUV8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE U1AUV9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUV10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AUV11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

11.3. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes.

11.4. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques etc... est interdit.

11.5. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

11.7. Les constructions annexes seront traités en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.

11.8. La couleur des menuiseries et des enduits sera tirée du nuancier la Meuse en couleurs.

ARTICLE 1AUV12 - STATIONNEMENT

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

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE 1AUV13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUV14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE VIII- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUX** correspond à une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

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

I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - PERMIS DE DEMOLIR

Néant.

IV - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE 1AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole.

Les carrières et décharges.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les habitations légères de loisirs.

Les opérations qui peuvent conduire à des délaissés de terrains inconstructibles.

ARTICLE 1AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à une installation existante et nécessaires à la surveillance et au gardiennage de cette installation.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 et celles visées à l'article 2, sous réserve :

- . qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- . que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles ou à enclaver des terrains,
- . que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de l'ensemble de la zone,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau,
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaires,
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie,
 - . la protection incendie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, 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. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules qui sortent des propriétés de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée.

Les caractéristiques des accès pourront être fixés par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

- VOIRIE

Les voies nouvelles doivent être conçues et réalisées, tant en ce qui concerne leur dimension que leur implantation, en tenant compte de la desserte de l'ensemble de la zone 1AUX.

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

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

Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

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

ARTICLE 1AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leurs implantations, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone 1AUX.

- EAU POTABLE

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

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Cas des eaux usées domestiques

La commune de Saint-Mihiel étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Cas des eaux usées industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte-tenu de la nature, de l'état, de la quantité de l'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-épuration. Le raccordement est subordonné à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

A défaut, les eaux sont dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel. Ce dispositif sera réalisé conformément aux dispositions réglementaires dans le cadre des autorisations prévues par les textes en vigueur et sera à la charge des constructeurs.

. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE 1AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

ARTICLE 1AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à au minimum 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, existantes, à modifier ou à créer.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (soit $L > H$).

6.2. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

6.3. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L > H/2$ et $L > 5m$)

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

7.2. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 1AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

8.2. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la défense incendie.

8.3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 1AUX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 6, 7 et 8 du présent chapitre.

10.2. Nonobstant la règle précédente, les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 1AUX11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes.

11.3. En façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques etc... est interdit.

11.4. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

ARTICLE 1AUX12 - STATIONNEMENT

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

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :

2 emplacements par logement.

- immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ...

. 3 emplacements pour 100 m² de plancher hors œuvre nette

- Etablissement industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 0,7 pour 100m² de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 75m² de surface hors œuvre nette.

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

- Etablissements commerciaux

. 2 emplacements lorsque ces établissements comportent 200 m² ou moins de surface de plancher hors œuvre nette.

- Hôtels et restaurants

. 7 emplacements pour 10 chambres

. 1 emplacement pour 10m² de salle de restaurant

Remarque : Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.3. Le nombre de places des stationnement pourra être moindre des normes définies ci-dessus en cas de transformation ou extension de faible ampleur.

12.4. Les cas spécifiques mentionnés ci-dessus comme tout autre cas non assimilable aux cas cités ci-dessus, notamment les établissements collectifs publics ou privés feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

12.5 Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fond situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée.

Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiées sur le fond principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 1AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure.

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

13.3. Une superficie de 10% minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige.

13.4. 4% d'espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément seront aménagés sur ou autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de 1000 m² ou plus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE IX- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **2AU** correspond à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme.

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

II - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées :

- . à l'habitation et leurs dépendances,
- . à l'hébergement hôtelier,
- . aux bureaux,
- . au commerce,
- . à l'artisanat,
- . à l'industrie,
- . à la fonction d'entrepôt,
- . à l'exploitation agricole ou forestière.

Les lotissements à usage :

- . d'habitation,
- . d'activité.

Les installations classées.

Camping et stationnement de caravanes :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

Les habitations légères de loisirs :

- . les habitations légères de loisirs,
- . les parcs résidentiels de loisirs.

Les installations et travaux divers suivants :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- . les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions, installations et travaux divers liés à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

Les affouillements et exhaussements de sol liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les bâtiments à construire visés par la loi n° 92.1 444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 901 et de la R.D. 964 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2002.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Par rapport à la R.D 964 classée route à grande circulation, les constructions doivent s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie sauf :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.

6.2. Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 35 mètres au minimum de l'axe des autres routes départementales ainsi que de leur déviation.

6.3. Hors agglomération, les constructions réservées à un usage autre que l'habitation doivent être édifiées à 25 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales ainsi que de leur déviation.

6.4. Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être édifiées à au minimum 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

6.5. 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 mais sans être plus en dérogation que la construction initiale.

6.6. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

7.3. 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.

7.4. Dans un périmètre de 50 mètres autour du centre pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte, les murs pignons et façades ayant vue sur l'établissements devront être aveugles.

7.5. Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription sauf :
dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieure, la hauteur des immeubles ne peut excéder R+2, la hauteur totale des locaux industriels ne peut excéder 11 mètres.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

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

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.