

## Commune de Saint-Mihiel (55)



Révision du

# Plan Local d'Urbanisme

## 5. Règlement

### *Dossier Approbation*

*Document conforme à la délibération du Conseil municipal du 25.11.2021 portant approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.*

**M. le Maire**



**ESpace &  
TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries  
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87  
Fax : 03 83 50 53 78  
Mail : contact@esterr.fr



## Sommaire

---

<b>TITRE I   DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER .....</b>	<b>7</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....	8
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....	17
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC .....	26
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD .....	34
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....	39
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UV .....	44
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX .....	49
CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....	55
CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU .....	62
<b>TITRE III   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b>	<b>66</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et sous-secteurs Aa et Af .....	67
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET SES SOUS SECTEURS Na, Nf, Nj, Ni, Nm, Nlm et Nhe .....	73
<b>Liste des Emplacements Réservés .....</b>	<b>80</b>
<b>Lexique .....</b>	<b>83</b>
Lexique des destinations et sous-destinations : .....	84
Lexique technique : .....	87

---

# **TITRE I | DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de la commune de Saint-Mihiel (55).

## **ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

### ■ **Les zones U :**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

- UA : centre ancien ;
- UB : faubourg ;
- UC : habitat récent moins dense ;
- UD : centre pénitentiaire ;
- UE : équipement public ;
- UX : activité économique, commerciale et artisanale.

### ■ **Les zones AU :**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

- 1AU = développement urbain à court/moyen terme ;
- 2AU = réserve foncière à long terme ;

### ■ **Les zones A :**

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, ..., le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

- A = agricole constructible ;
- Aa = agricole inconstructible ;
- Af = exploitations forestières.

### ■ **Les zones N :**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

- Na : à vocation de diversification de l'activité agricole du Domaine Saint Christophe ;
- Nm : à vocation de diversification de l'activité agricole de la Ferme de la Marsoupe ;
- Nf : les grands ensembles boisés de la commune ;
- Nj : jardins ;
- Ni : loisirs ;
- Nlm : loisirs motorisés ;
- Nhe : hébergement insolite ;
- Np : patrimoine.

---

# **TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER**

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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 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.*

*La zone est concernée par un aléa faible du risque retrait-gonflement des sols argileux.*

*La zone est intégrée au périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Mihiel.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.**

**ARTICLE UA1– INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

**ARTICLE UA2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

**ARTICLE UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**UA3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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 bâti approprié.

Toutefois, la règle ne sera pas exigée pour :

- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
- la reconstruction partielle après sinistre,
- les équipements collectifs tels que postes 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.

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.

**UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**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 construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la mitoyenneté n'est pas opérante alors un recul de 3 mètres minimum sera exigé.

Lorsque la façade sur rue dépasse 10 mètres ou pour des dépendances, annexes, travaux d'ouverture sur pignon, 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.

La construction en mitoyenneté est interdite en cas de présence de fenêtres sur pignon construit avant 1948 ou s'il s'agit d'un bâtiment public.

**2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Un côté de la construction doit être parallèle à une des limites séparatives du terrain.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toute construction nouvelle, remblai, ainsi que tous les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

### UA3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription.

### UA3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles UA3-1 et UA3-2 du présent chapitre.

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.

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 20 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et bâtiments publics.

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.

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.

En cas de sinistre portant sur une construction existante, cette dernière pourra faire l'objet d'une reconstruction à l'identique.

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 UA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### UA4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

#### UA4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Toute construction devra présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions pourront proposer une architecture contemporaine et innovante dans la mesure où ces dernières respect les gabarits existants.

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 (tôle, palette, bâche, ...).

Le non recouvrement par enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

La couleur des menuiseries et des enduits sera tirée du nuancier en couleurs de l'UDAP consultable en mairie. La couleur blanc pur ne figurant pas au nuancier, ne pourra être utilisé qu'à titre exceptionnel en cas de strict remplacement à l'identique du bâti existant.

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 le cas 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.

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 sur les corps de souches de cheminées est proscrit.

Les constructions annexes visibles depuis le domaine public 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.

Pour les éléments patrimoniaux à protéger repérés au plan ☆ ou  :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme, la volumétrie ou la qualité de l'élément,
- tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément patrimonial.
- les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

#### UA4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

La pente du toit doit être inférieure à 40°. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les abris de jardins.

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

Les toitures terrasses des constructions principales nouvelles devront être végétalisées.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ou dispositifs de production d'énergie renouvelable.

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

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 et partie basse de la toiture sur lequel elles sont susceptibles d'être implantées. Elles peuvent être implantées au sol uniquement si elles sont non visibles depuis le domaine public.

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, radiotéléphone, ...) 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 doivent être peintes en harmonie

avec la couverture ou être mises au sol dans un espace vert afin de limiter leur impact visuel. Les micro-antennes de toute nature sont fortement privilégiées.

## **UA4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

### **Façade / murs**

L'application d'un bardage bois, métal ou vêtire sur les murs de façade sur rue est refusée. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et équipements publics. Toutefois le remplacement de bardage existant à la date d'approbation du PLU est autorisé.

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.

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.

Lors de rénovation d'une construction ou de nouvelle construction, les boîtes aux lettres sur façade devront être encastrées.

### **Ouverture**

Pour les constructions nouvelles, les ouvertures seront plus hautes que larges, soit dans un rapport compris entre 1/3 et 1/5, pour respecter la typologie de l'architecture traditionnelle meusienne. Cette règle ne s'applique pas aux vitrines commerciales, soupiraux, grenier, œil de bœuf et ouverture de service.

D'autres proportions peuvent être utilisées suivant le concept architectural pour favoriser l'intégration d'une architecture contemporaine et innovante.

### **Menuiseries**

Des petits bois doivent rapportés à l'extérieur de la menuiserie et non à l'intérieur afin d'obtenir 3 carreaux par vantail ou 1/3 – 2/3 par vantail.

Les portes en bois et les volets en bois à battants existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les menuiseries aspect plastique et de teinte blanc pur sont interdites.

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 ou métal harmonieux ne pouvant être de couleur blanche.

D'autres proportions, matériaux et modes constructifs peuvent être utilisés suivant le concept architectural pour favoriser l'intégration d'une architecture contemporaine et innovante.

## **Pour les réhabilitations plus particulièrement :**

### **Aspect général**

Il est obligatoire 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.

Les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine de la date de construction ou améliorer la volumétrie de la partie supérieure de la dite construction.

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

### **Ouverture**

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.

### **Menuiserie**

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

## **UA4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES**

La hauteur de la clôture nouvelle ne doit pas excéder 2m et fera, au minimum 60cm. Dans le cas de la réfection d'une clôture, cette dernière doit se faire à l'identique.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **UA4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UA5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

L'implantation de haies vives est autorisée à condition qu'elle soit composée de plusieurs essences locales et non invasives.

Le maintien et l'entretien des espaces arborés sont conseillés.

## ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### ARTICLE UA7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **UA7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

#### **UA7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

### ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **UA8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

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

#### **UA8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **UA8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

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

## **Eaux usées**

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

## **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les constructions existantes, en cas de création de surface de plancher au sol supplémentaire, des installations de récupération d'eaux pluviales devront être installées

## ARTICLE UA9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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.

Elle comprend les secteurs :

- **UB1** : à proximité du cœur historique
- **UB2** : éloigné du cœur historique

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,*

*La zone est concernée par un aléa faible du risque retrait-gonflement des sols argileux.*

*Un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable fixé par arrêté préfectoral et annexé au P.L.U.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

### ARTICLE UB1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UB		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		Sont autorisées les activités de maraichage
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

### ARTICLE UB2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

**ARTICLE UB3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**UB3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Un des volumes de la construction doit pour tous ses niveaux être implanté :

- 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, dans la limite de 3 mètres, à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti par un dispositif architectural approprié et ayant la possibilité d'être parallèle à une des limites séparatives de l'unité foncière.

Toutefois, la règle ne sera pas exigée pour :

- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
- la reconstruction partielle 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.

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.

**UB3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la mitoyenneté n'est pas opérante alors un recul de 3 mètres minimum sera exigé.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toute construction nouvelle, remblai, ainsi que tous les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**UB3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

**UB3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles UA3-1 et UA3-2 du présent chapitre.

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.

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics.

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.

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.

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 UB4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UB4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

### UB4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pour les éléments patrimoniaux à protéger repérés au plan ☆ ou  :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme, la volumétrie ou la qualité de l'élément,
- tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément patrimonial.
- les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

### Aspect général

Toute construction devra présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions pourront proposer une architecture contemporaine et innovante dans la mesure où ces dernières respectent les gabarits existants.

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 (tôle, palette, bâche, ...).

Le non recouvrement par enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

La couleur des menuiseries et des enduits sera tirée du nuancier en couleurs de l'UDAP consultable en mairie. La couleur blanc pur ne figurant pas au nuancier, ne pourra être utilisé qu'à titre exceptionnel en cas de strict remplacement à l'identique du bâti existant.

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.

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 le cas 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.

Les constructions annexes visibles depuis le domaine public 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.

#### **UB4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

La pente du toit doit être inférieure à 40°. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les abris de jardins.

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

Les toitures terrasses des constructions principales nouvelles devront être végétalisées.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ou dispositifs de production d'énergie renouvelable.

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

**UB1** : 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 et partie basse de la toiture sur lequel elles sont susceptibles d'être implantées. Elles peuvent être implantées au sol uniquement si elles sont non visibles depuis le domaine public.

**UB2** : 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.

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, radiotéléphone, ...) 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 doivent être peintes en harmonie avec la couverture ou être mises au sol dans un espace vert afin de limiter leur impact visuel. Les micro-antennes de toute nature sont fortement privilégiées.

## **UB4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

### **Façade / murs**

**UB1** : L'application d'un bardage bois non lasuré, métal ou vêtiture sur les murs de façade est refusée. Toutefois le remplacement de bardage existant à la date d'approbation du PLU est autorisé.

**UB2** : L'application d'un bardage bois, métal ou vêtiture sur les murs de façade est autorisée.

Pour tout le secteur, 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.

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.

Lors de rénovation d'une construction ou de nouvelle construction, les boîtes aux lettres sur façade devront être encadrées.

### **Ouverture**

Pour les constructions nouvelles, les ouvertures seront plus hautes que larges, soit dans un rapport compris entre 1/3 et 1/5, pour respecter la typologie de l'architecture traditionnelle meusienne. Cette règle ne s'applique pas aux vitrines commerciales, soupiraux, grenier, œil de bœuf et ouverture de service.

D'autres proportions peuvent être utilisées suivant le concept architectural pour favoriser l'intégration de l'architecture contemporaine.

### **Menuiseries**

**UB1** : Des petits bois doivent rapportés à l'extérieur de la menuiserie et non à l'intérieur afin d'obtenir 3 carreaux par vantail ou 1/3 – 2/3 par vantail. Les menuiseries aspect plastique et de teinte blanc pur sont interdites sauf remplacement à l'identique.

**UB2** : Les matériaux d'aspect plastique sont fortement déconseillés pour les menuiseries et ne doivent pas être de couleur blanche sauf remplacement à l'identique.

Les portes en bois et les volets en bois à battants existant à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

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 ou métal harmonieux ne pouvant être de couleur blanche.

### **Pour les réhabilitations plus particulièrement :**

Il est obligatoire 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.

Les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine de la date de construction ou améliorer la volumétrie de la partie supérieure de la dite construction.

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

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.

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

### **UB4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES**

La hauteur de la clôture nouvelle ne doit pas excéder 2m et fera, au minimum 60cm. Dans le cas de la réfection d'une clôture, cette dernière doit se faire à l'identique.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UB4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **UB5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

L'implantation d'une haie vive est autorisée à condition qu'elle soit composée de plusieurs essences locales et non invasives.

### **ARTICLE UB6 - STATIONNEMENT**

**UB1** : Pas de prescription.

**UB2** : Le stationnement est ainsi réglementé :

<b>TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT</b>	
<b>Logement</b>	<i>1 emplacement par logement créé</i>

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **ARTICLE UB7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **UB7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

#### **UB7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

### **ARTICLE UB8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UB8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

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

#### **UB8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **UB8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

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

## **Eaux usées**

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

## **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les constructions existantes, en cas de création de surface de plancher au sol supplémentaire, des installations de récupération d'eaux pluviales devront être installées

## **ARTICLE UB9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction, pour assurer le branchement au réseau de fibre optique, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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

Elle comprend les secteurs :

- **UCm** : caserne Colson Blaise,
- **UCp** : concerné par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

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,*

*La zone est concernée par un aléa faible du risque retrait-gonflement des sols argileux.*

*Un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable fixé par arrêté préfectoral et annexé au  
P.L.U.*

*Les démolitions sous soumises à permis de démolir.*

**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.**

**ARTICLE UC1– INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

		UC		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		Sont autorisées les activités de maraichage.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

**ARTICLE UC2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

ARTICLE UC3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée en alignement de propriété ou 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.

Cette règle 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.

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.

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.

UC3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la mitoyenneté n'est pas opérante alors un recul de 3 mètres minimum sera exigé.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toute construction nouvelle, remblai, ainsi que tous les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription.

UC3-4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles UA3-1 et UA3-2 du présent chapitre.

Sauf en secteur **UCm** où la hauteur n'est pas limitée, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 9 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.

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.

Nonobstant les règles précédentes, les constructions et 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 UC4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UC4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

### UC4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Toute construction devra présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions pourront proposer une architecture contemporaine et innovante dans la mesure où ces dernières respect les gabarits existants.

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 (tôle, palette, bâche, ...).

Le non recouvrement par enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

La couleur des menuiseries et des enduits sera tirée du nuancier en couleurs de l'UDAP consultable en mairie. La couleur blanc pur ne figurant pas au nuancier, ne pourra être utilisé qu'à titre exceptionnel en cas de strict remplacement à l'identique du bâti existant.

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.

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 le cas 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.

Les constructions annexes visibles depuis le domaine public seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes et matériaux harmonieux, à présenter une unité d'aspect certaine.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin et de voiture.

#### UC4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

La pente du toit doit être inférieure à 40°. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les abris de jardins.

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

Les toitures terrasses des constructions principales nouvelles devront être végétalisées.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ou dispositifs de production d'énergie renouvelable.

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

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.

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, radiotéléphone, ...) 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 doivent être peintes en harmonie avec la couverture ou être mises au sol dans un espace vert afin de limiter leur impact visuel. Les micro-antennes de toute nature sont fortement privilégiées.

#### **UC4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

##### **Façade/ Murs**

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.

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.

##### **Ouverture en façade ou rue**

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).

#### **UC4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES**

La hauteur de la clôture nouvelle ne doit pas excéder 2m et fera, au minimum 60cm.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UC4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UC5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **UC5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

L'implantation d'une haie vive est autorisée à condition qu'elle soit composée de plusieurs essences locales et non invasives.

## ARTICLE UC6 - 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 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le stationnement est ainsi réglementé :

<b>TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT</b>	
<b>Immeuble à usage d'habitation et assimilés</b>	<i>2 emplacements par logement</i>
<b>Immeubles à usage de bureaux</b>	<i>3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
<b>Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférence ou autres tribunes, stade, etc ...</b>	<i>1 emplacement pour 5 sièges</i>
<b>Etablissements industriels</b>	<i>3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
<b>Etablissements commerciaux</b>	<i>2 emplacements par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 emplacements pour les surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup></i>
<b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>	<i>5 emplacements pour 10 lits</i>
<b>Etablissements d'enseignement</b>	<i>1 par classe pour le premier et second degré 35 pour 100 personnes pour les universités et établissements d'enseignement pour adultes Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.</i>
<b>Hôtels et restaurants</b>	<i>7 emplacements pour 10 chambres 1 emplacement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</i>

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

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.

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.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### ARTICLE UC7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **UC7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

### **UC7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

### **ARTICLE UC8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UC8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

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

#### **UC8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **UC8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'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**

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.

## **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les constructions existantes, en cas de création de surface de plancher au sol supplémentaire, des installations de récupération d'eaux pluviales devront être installées

### ARTICLE UC9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction, pour assurer le branchement au réseau de fibre optique, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

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

*La zone est concernée par un aléa faible du risque retrait-gonflement des sols argileux.  
Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

### ARTICLE UD1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UD		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

### ARTICLE UD2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.**

---

### **ARTICLE UD3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UD3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

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.

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.

#### **UD3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la mitoyenneté n'est pas opérante alors un recul de 3 mètres minimum sera exigé.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UD3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

#### **UD3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UD4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UD4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **UD4-2 | ASPECT EXTERIEUR**

Pas de prescription.

#### **UD4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UD5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## ARTICLE UD6 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

## ARTICLE UD7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### **UD7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

### **UD7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

## ARTICLE UD8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **UD8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

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

### **UD8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **UD8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

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

## **Eaux usées**

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

## **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les constructions existantes, en cas de création de surface de plancher au sol supplémentaire, des installations de récupération d'eaux pluviales devront être installées

## **ARTICLE UD9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction, pour assurer le branchement au réseau de fibre optique, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone **UE** correspond à des secteurs accueillant des équipements publics.

*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.*

*La zone est concernée par un aléa faible du risque retrait-gonflement des sols argileux.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

### ARTICLE UE1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UE		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

### ARTICLE UE2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.**

### **ARTICLE UE3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UE3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou 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.

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.

#### **UE3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la mitoyenneté n'est pas opérante alors un recul de 3 mètres minimum sera exigé.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toute construction nouvelle, remblai, ainsi que tous les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UE3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

#### **UE3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UE4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UE4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **UE4-2 | ASPECT EXTERIEUR**

Pour les éléments patrimoniaux à protéger repérés au plan ☆ ou  :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme, la volumétrie ou la qualité de l'élément,
- tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément patrimonial.
- les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

#### **UE4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

## ARTICLE UE5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

## ARTICLE UE6 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

## ARTICLE UE7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### **UE7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

### **UE7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

## ARTICLE UE8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **UE8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

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

## **UE8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **UE8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

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

### **Eaux usées**

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

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les constructions existantes, en cas de création de surface de plancher au sol supplémentaire, des installations de récupération d'eaux pluviales devront être installées

## **ARTICLE UE9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction, pour assurer le branchement au réseau de fibre optique, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UV

La zone **UV** correspond à l'air d'accueil des gens du voyage situé sur la rue de Sénarmont.

*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.*

*La zone est concernée par un aléa faible du risque retrait-gonflement des sols argileux.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.**

**ARTICLE UV1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

		UV		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**ARTICLE UE2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.**

---

### **ARTICLE UV3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UV3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou 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.

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.

#### **UV3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la mitoyenneté n'est pas opérante alors un recul de 3 mètres minimum sera exigé.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toute construction nouvelle, remblai, ainsi que tous les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UV3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

#### **UV3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UV4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UV4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **UV4-2 | ASPECT EXTERIEUR**

Pas de prescription.

#### **UV4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UV5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

## ARTICLE UV6 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

## ARTICLE UV7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### **UV7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

### **UV7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

## ARTICLE UV8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **UV8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

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

### **UV8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## UV8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

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

### **Eaux usées**

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

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les constructions existantes, en cas de création de surface de plancher au sol supplémentaire, des installations de récupération d'eaux pluviales devront être installées

## ARTICLE UV9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction, pour assurer le branchement au réseau de fibre optique, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.

## CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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.

**UX1** : secteurs d'activités économiques dans l'enveloppe urbaine

**UX2** : anciennes casernes de Sénarmont hors enveloppe urbaine

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.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.**

**ARTICLE UX1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		Sont autorisés uniquement les logements de gardiennage liés à l'activité économique.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**ARTICLE UX2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.**

### **ARTICLE UX3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UX3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

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.

#### **UX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la mitoyenneté n'est pas opérante alors un recul de 3 mètres minimum sera exigé.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toute construction nouvelle, remblai, ainsi que tous les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

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.

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

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.

#### **UX3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles UA3-1 et UA3-2 du présent chapitre.

**UX1** : La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 20 mètres.

**UX2** : La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 35 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.

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 UX4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UX4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## UX4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

En façade, le non recouvrement par enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques etc... est interdit.

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

## UX4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

## ARTICLE UX5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'implantation d'une haie vive est autorisée à condition qu'elle soit composée de plusieurs essences locales et non invasives.

## ARTICLE UX6 - 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 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le stationnement est ainsi réglementé :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
<b>Immeuble à usage d'habitation et assimilés</b>	<i>2 emplacements par logement</i>
<b>Immeubles à usage de bureaux</b>	<i>3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
<b>Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférence ou autres tribunes, stade, etc ...</b>	<i>1 emplacement pour 5 sièges</i>
<b>Etablissements industriels</b>	<i>3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
<b>Etablissements commerciaux</b>	<i>2 emplacements par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 emplacements pour les surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup></i>
<b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>	<i>5 emplacements pour 10 lits</i>
<b>Etablissements d'enseignement</b>	<i>1 par classe pour le premier et second degré 35 pour 100 personnes pour les universités et établissements d'enseignement pour adultes Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.</i>
<b>Hôtels et restaurants</b>	<i>7 emplacements pour 10 chambres 1 emplacement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</i>

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

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.

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 édifée 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.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE UX7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **UX7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

##### **UX7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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).

#### **ARTICLE UX8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **UX8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans le respect de la réglementation existante.

### **UX8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **UX8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

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

#### **Eaux usées**

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

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les constructions existantes, en cas de création de surface de plancher au sol supplémentaire, des installations de récupération d'eaux pluviales devront être installées

### **ARTICLE UX9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction, pour assurer le branchement au réseau de fibre optique, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.

## CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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.

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.

#### ARTICLE 1AU1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		1AU		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## ARTICLE 1AU2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.**

---

### ARTICLE 1AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1AU3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée en alignement de propriété ou 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.

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.

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.

#### 1AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la mitoyenneté n'est pas opérante alors un recul de 3 mètres minimum sera exigé.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### 1AU3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription.

#### 1AU3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles UA3-1 et UA3-2 du présent chapitre.

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 9 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.

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.

Nonobstant les règles précédentes, les constructions et 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 1AU4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AU4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

### 1AU4-2 | ASPECT EXTERIEUR

#### **Aspect général**

Toute construction devra présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions pourront proposer une architecture contemporaine et innovante dans la mesure où ces dernières respect les gabarits existants.

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 (tôle, palette, bâche, ...).

Le non recouvrement par enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

La couleur des menuiseries et des enduits sera tirée du nuancier en couleurs de l'UDAP consultable en mairie. Les menuiseries de couleur sont privilégiées. Pour rappel, le blanc pur ne figure pas dans le nuancier.

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 le cas 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.

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.

Les constructions annexes visibles depuis le domaine public 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 visible depuis le domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin et de voiture.

Les clôtures nouvellement installées devront être perméables au passage de la petite faune.

#### 1AU4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

La pente du toit doit être inférieure à 40°. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les abris de jardins.

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

Les toitures terrasses des constructions principales devront être végétalisées.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ou dispositifs de production d'énergie renouvelable. Dans le cas de réfection de couvertures en ardoises, en zinc ou en plomb, les matériaux d'origine (ou similaires) pourront être employés sauf pour des constructions de petites surfaces.

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.

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, radiotéléphone, ...) 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 doivent être peintes en harmonie avec la couverture ou être mises au sol dans un espace vert afin de limiter leur impact visuel. Les micro-antennes de toute nature sont fortement privilégiées.

### **1AU4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

#### **Façade / mur**

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.

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.

#### **Ouverture**

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).

### **1AU4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES**

La hauteur de la clôture nouvelle ne doit pas excéder 1,50m et fera, au minimum 60cm.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **1AU4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AU5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

L'implantation d'une haie vive est autorisée à condition qu'elle soit composée de plusieurs essences locales et non invasives.

Le coefficient de biotope doit être supérieur ou égal à 0,4 suivant la méthode de calcul annexée (Fiche outil/méthode de l'ADEME).

#### ARTICLE 1AU6 - 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 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le stationnement est ainsi réglementé :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
<b>Immeuble à usage d'habitation et assimilés</b>	<i>2 emplacements par logement</i>
<b>Immeubles à usage de bureaux</b>	<i>3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
<b>Etablissements commerciaux</b>	<i>2 emplacements par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 emplacements pour les surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup></i>
<b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>	<i>5 emplacements pour 10 lits</i>
<b>Etablissements d'enseignement</b>	<i>1 par classe pour le premier et second degré 35 pour 100 personnes pour les universités et établissements d'enseignement pour adultes Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.</i>
<b>Hôtels</b>	<i>7 emplacements pour 10 chambres</i>

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

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.

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.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### ARTICLE 1AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 1AU7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

### **1AU7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

### **ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AU8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

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

#### **1AU8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **1AU8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'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**

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.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Concernant les constructions existantes, en cas de création de surface de plancher au sol supplémentaire, des installations de récupération d'eaux pluviales devront être installées

#### ARTICLE 1AU9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction, pour assurer le branchement au réseau de fibre optique, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.

## CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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.

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.

#### ARTICLE 2AU1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		2AU		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## ARTICLE 2AU2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.**

---

### ARTICLE 2AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2AU3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles.

#### 2AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

#### 2AU3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription.

#### 2AU3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

### ARTICLE 2AU4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 2AU4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

#### 2AU4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

#### 2AU4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

#### 2AU4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

#### 2AU4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

## ARTICLE 2AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2AU5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pas de prescription.

## ARTICLE 2AU6 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition 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 nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

## ARTICLE 2AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### **2AU7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **2AU7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles 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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## ARTICLE 2AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 2AU8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

### 2AU8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### 2AU8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

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

#### **Eaux usées**

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

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, ou de surcoût économique avéré, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE 2AU9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction, pour assurer le branchement au réseau de fibre optique, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.

---

## **TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET SOUS-SECTEURS AA ET AF

La zone **A** correspond à une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comporte deux secteurs :

- **Aa** rendu quasiment inconstructible dans le but de préserver les paysages ;
- **Af** : agroforesterie :

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,*

*La zone est concernée par un aléa faible du risque retrait-gonflement des sols argileux.*

*Des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable fixés par arrêté préfectoral et annexés au P.L.U.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

Rappel: la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dites ELAN permet de réaliser des constructions dans la zone agricole A si ces dernières permettent la transformation et la commercialisation de produits agricoles, et ainsi valoriser la diversification de l'agriculture. Article L 151-11 II du CU.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.

### ARTICLE A1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		A, Aa et Af		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		Autorisés en zone <b>A</b> et en <b>Af</b> sous conditions que les nouvelles constructions s'intègrent à leurs environnements.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		A l'exception du secteur <b>Aa</b> : sont autorisés les logements, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole par un besoin de gardiennage.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		Autorisés à condition d'être nécessaires aux activités des exploitations et qu'ils permettent leur diversification. Ils devront s'implanter sur une même unité foncière.
	Restauration	X		Autorisés à condition d'être nécessaires aux activités des exploitations et qu'ils permettent leur diversification. Ils devront s'implanter sur une même unité foncière.
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		Autorisés en zone <b>A</b> à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante (et sa production) et implantée sur une même unité foncière.
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		Autorisés en zone <b>A</b> à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante (et sa production) et implantée sur une même unité foncière.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

### ARTICLE A2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.**

### **ARTICLE A3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **A3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

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.

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.

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.

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.

Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et constructions 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.

#### **A3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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'établissement devront être aveugles.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toute construction nouvelle, remblai, ainsi que tous les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

#### **A3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

#### **A3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres.

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

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.

## ARTICLE A4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

### A4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

Pour les constructions à usage d'habitation, 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, en façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques etc... est interdit.

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé.

Pour les éléments patrimoniaux à protéger repérés au plan ☆ :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme, la volumétrie ou la qualité de l'élément,
- tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément patrimonial.
- les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

#### A4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

#### A4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

### A4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

## ARTICLE A5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### A5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Toute plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte extérieure de l'établissement pénitentiaire.

## ARTICLE A6 - STATIONNEMENT

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

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **A7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

#### **A7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

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; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- 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).

### ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans le respect de la réglementation existante.

#### **A8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Pas de prescription.

#### **A8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Lorsque le réseau existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les constructions et installations engendrant des eaux usées.

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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

### **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.

### ARTICLE A9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET SES SOUS SECTEURS NA, NF, NJ, NL, NM, NLM ET NHE.

La zone N correspond à un secteur non équipé constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés.

Elle comporte 8 secteurs :

- Na : diversification touristique de la ferme Saint-Christophe ;
- Nf : les grands ensembles boisés de la commune ;
- Nj : les jardins ;
- Ni : les espaces de loisirs ;
- Nm : diversification touristique de la ferme de la Marsoupe ;
- Nlm : le Moto-Club de Saint-Mihiel, espace de loisirs-motorisés ;
- Nhe : secteurs touristiques accueillant de l'hébergement insolite ;
- Np : secteurs protégés en raison de leur caractère patrimonial.

**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,*

*La zone est concernée par un aléa faible du risque retrait-gonflement des sols argileux.*

*Des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable fixés par arrêté préfectoral et annexés au P.L.U.*

*La zone est concernée par des périmètres Natura 2000.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

*Les secteurs **Na, Nj, Ni, Nm, Nlm et Nhe** sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) réglementés par l'article L-123-1-5 du Code de l'Urbanisme.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.

### ARTICLE N1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		N, Na, Nf, Nj, Ni, Nlm, Nm, et Nhe.		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		Autorisés uniquement en secteurs <b>Na</b> et <b>Nm</b>
	Exploitation forestière	X		Autorisés en secteurs <b>Nf</b>
Habitation	Logement	X		Autorisés en secteurs <b>N, Na, Nm, Nhe</b> ( <b>logement de gardiennage lié à l'activité du site : agricole, touristique, etc</b> ). Autorisés en secteur <b>Nhe</b> dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs. <b>En secteur Nj</b> , sont autorisés uniquement les abris de jardins selon les tailles et emprises fixées par ailleurs.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		Autorisés uniquement en secteurs <b>Na, Nm</b> et <b>Nhe</b>
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Autorisés en secteurs <b>Ni</b> dont mini golf
	Hébergement hôtelier et touristique	X		Autorisés en secteurs <b>Na</b> et <b>Nm</b> . Autorisé <b>en secteur Nhe</b> sous condition de prendre la forme de constructions légères destinées à l'hébergement touristique « insolite ».
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		Autorisés uniquement en secteurs <b>Ni</b> et <b>Nlm</b>
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		Autorisés uniquement en secteurs <b>Ni, Nlm</b> et <b>Nhe</b> .
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les affouillements et exhaussements sont interdits dans la zone N sauf dans le cas de la réalisation d'ouvrage public répondant à un principe d'intérêt général.

**Dans les secteurs Na, Nm, Nhe, et Nj**, ces affouillements et exhaussements sont autorisés sous conditions de ne pas dénaturer l'environnement paysager et écologique de la zone. Aussi, ils ne devront pas compromettre la stabilité des sols et l'écoulement des eaux pluviales.

## ARTICLE N2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

---

### ARTICLE N3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### N3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la R.D 964 classée route à grande circulation, les constructions à destination d'habitation 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.

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.

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.

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.

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.

Nonobstant les règles précédentes, les ouvrages techniques et constructions 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.

#### N3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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'établissement devront être aveugles.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toute construction nouvelle, remblai, ainsi que tous les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

**En zone Nj**, les abris de jardin devront respecter une distance d'implantation de 2 à 5 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière sur laquelle ils sont érigés.

#### N3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

**En zone Nhe**, les nouvelles constructions devront respecter un recul de 5 mètres les unes par rapport aux autres afin de ne pas former une unité bâtie compacte qui pourrait dévaloriser les paysages environnants.

### N3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 exclus.

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur absolue des abris de jardin ne peut excéder 4 mètres.

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

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.

**Dans les secteurs Nhe** : les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 7 mètres au faitage.

**Dans les secteurs Na et Nm**, la hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres.

**En secteur Nj**, les abris de jardins ne pourront dépasser une hauteur de 4 mètres au faitage.

### ARTICLE N4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### N4-1 | EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions principales à usage d'habitation est limitée à 50m<sup>2</sup>. L'emprise de l'extension ne devra pas dépasser celle du bâtiment déjà existant. Les extensions peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

**En secteur Nj** : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 30m<sup>2</sup> par unité foncière, extensions comprises.

**En secteur Na et Nm** : l'emprise totale des nouvelles constructions ne devra pas dépasser une surface au sol de 100 m<sup>2</sup> par secteur. Les constructions devront s'implanter en prenant en compte l'accessibilité par rapport aux emprises publics, mais également le périmètre de réciprocité avec les bâtiments agricoles. Elles devront s'implanter sur la parcelle de la construction principale du secteur.

**En secteur Na et Nm** : les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition qu'elles répondent à un besoin de développement économique et que leur emprise au sol soit limitée à 200m<sup>2</sup>.

**En secteur Nhe** : l'emprise totale de l'ensemble des nouvelles constructions ne devra pas dépasser une surface au sol de 700 m<sup>2</sup> par secteur.

L'emprise au sol de chaque unité d'hébergement touristique ne devra pas dépasser une surface de 30m<sup>2</sup>. Enfin, il est recommandé de favoriser les constructions érigées sur pilotis afin de limiter l'impact de ces constructions sur les milieux naturels qu'elles habitent.

**En secteur Nm** : l'emprise totale des nouvelles constructions ne pourra dépasser une surface au sol de 500m<sup>2</sup> par secteur.

## N4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

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.

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

**En secteur Nj**, les abris de jardin devront respecter les règles suivantes :

- Les murs devront présenter un aspect bois afin de limiter leur impact visuel et paysager.
- Les revêtements présentant un aspect zinc, aluminium ou plastique sont interdits.

**En secteur Na, Nm et Nhe :**

- Les revêtements devront présenter un aspect naturel (type mur de pierre, bardage bois, etc) devront être employés.
- Les revêtements présentant un aspect zinc, aluminium ou plastique sont interdits.
- Dans le cadre de l'implantation de bâtiments destinés à la création d'hébergements touristiques, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences locales et non invasives (feuillus et fruitiers), sera exigé.

Pour les éléments patrimoniaux à protéger repérés au plan ☆ ou  :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme, la volumétrie ou la qualité de l'élément,
- tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément patrimonial.
- les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

### N4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

### N4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

### N4-2-3 CLOTURES

Dans le secteur **Nhe**, les clôtures sont autorisées sous conditions qu'elles permettent la circulation de la petite faune et qu'elles ne nuisent pas au cadre paysager des sites : préconisation envers les clôtures aspect bois, au grillage le moins dense possible. La hauteur de leurs pieds devra être de 30cm minimum.

## N4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En secteur **Nhe** :

Les canons à lumière de plus de 100 000 lumens et les installations à faisceaux de rayonnement laser sont interdits.

Les luminaires présentant un flux lumineux variant en 3000 et 6000 lumens sont recommandées.

Les luminaires éclairant les unités d'hébergement devront être répartis de manière à ce qu'un luminaire éclaire à minima 3 de ces unités. La gestion de l'intensité lumineuse devra minimiser l'impact de cette dernière sur la faune et sur les paysages.

L'orientation des candélabres devra être tournée vers le sol de manière à limiter les déperditions lumineuses et d'éviter les nuisances visuelles.

Une trame noire (extinction des éclairages extérieurs) pourra être mise en place à partir de 23h.

L'utilisation de Diode Electroluminescente LED est autorisée.

<i>Nb : 1 lux = 1 lum / m<sup>2</sup></i>
---

## ARTICLE N5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### N5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En zone **Nhe**, les aires de stationnement devront employer des matériaux de revêtement de sol écologiques, perméables et drainants.

## ARTICLE N6 - STATIONNEMENT

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

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

## ARTICLE N7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### N7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

### N7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

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 ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- 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).

## ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### N8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans le respect de la réglementation existante.

### N8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Pas de prescription.

### N8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

Lorsque le réseau existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les constructions et installations engendrant des eaux usées.

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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

#### **Eaux pluviales**

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

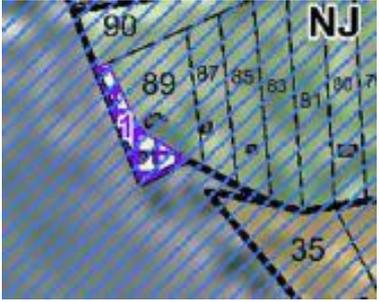
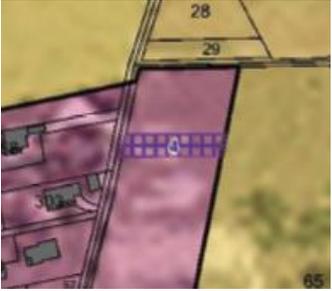
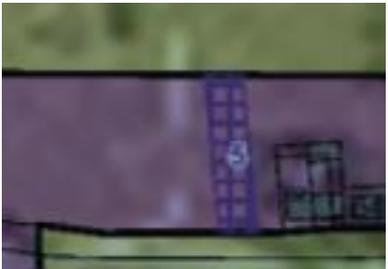
Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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.

## ARTICLE N9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

# **LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	ILLUSTRATIONS	ZONAGE PLU
1	Élargissement de voirie	Chemin rural de Lunevaux		275 m <sup>2</sup>		Nj
2	Élargissement de voirie	Rue de la Prairie		338 m <sup>2</sup>		UB1
3	Élargissement de voirie	Chemin de la Garenne		1041 m <sup>2</sup>		UC
4	Création de voirie	Rue de la Petite Fin		657 m <sup>2</sup>		UC
5	Création de voirie	Route de Woinville		630 m <sup>2</sup>		UC

6 + 7	Élargissement et création de voirie reliant la rue Porte à Metz et le Chemin des Otages	« <b>Chemin derrière Bel Air</b> » et début du « <b>chemin des Usages</b> »		2422 m <sup>2</sup>		A UC
8	Élargissement de voirie	Début du « <b>chemin rural de Bel Air</b> »		100 m <sup>2</sup>		UC 2AU
9	Élargissement de voirie	Rue du Fond de la Vaux		116 m <sup>2</sup>		Aa
10	Élargissement de voirie	Ruelle de Morguesson		297 m <sup>2</sup>		UA
11	Création d'un accès	Chapelle avenue de la 40 <sup>ème</sup> division		754 m <sup>2</sup>		UC

# LEXIQUE

## LEXIQUE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

### LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE »

---

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

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

### LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION »

---

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

### LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »

---

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La **sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La **sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La **sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La **sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La **sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La **sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La **sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La **sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La **sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La **sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

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

## LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

---

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

La **sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La **sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La **sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## LEXIQUE TECHNIQUE :

### **Accès :**

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### **Alignement**

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### **Annexe**

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

### **Appentis**

Construction accolée à un bâtiment. Elle n'a qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

### **Auvent**

Petit toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Bâtiment principal**

Le bâtiment qui offre le plus gros volume (hauteur, surface de plancher) ou qui possède la fonction de logement sur une même unité foncière.

### **Bardage**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### **Construction**

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

### **Construction existante**

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

### **Construction principale**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Destination des bâtiments**

Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. La destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas)

### **Emprise au sol**

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

### **Extension**

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

### **Façade**

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

### **Façade principale**

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

### **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

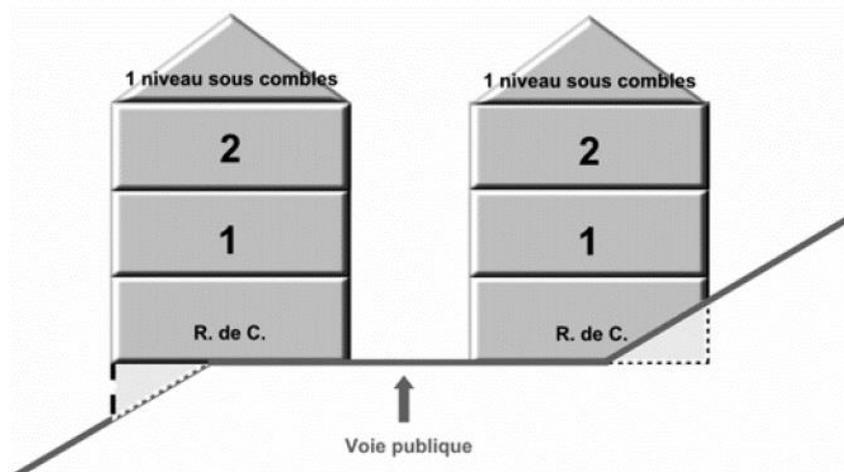
### **Gabarit**

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

### **Hauteur**

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

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au point le plus proche de la construction sur la limite de l'emprise publique. Dans ce cas, la hauteur côté rue est limitée à R+2 étages + 1 niveau de combles habitables au maximum.



*Schéma d'implantations – Prospectives urbaines (PLU de La Petite Pierre*

### **Limites séparatives**

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

### **Local accessoire**

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

### **Nu de la façade**

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

### **Ouvrage**

Un ouvrage est le résultat d'un ensemble de travaux de bâtiment ou de génie civil destiné à remplir par lui-même une fonction économique ou technique.

### **Saillie**

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne,...).

### **Unité foncière**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voies ou emprises publiques**

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

