

Département de la Meuse

# VILLE DE STENAY

Place de la République - 55 700 STENAY

Tél : 03.29.80.30.31

Courriel : [mairie@stenay.fr](mailto:mairie@stenay.fr)



## Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Règlement : Document écrit

<i>Révisé le :</i>		<i>Modifié le :</i>		<i>Mis à jour le :</i>	
09.11.2015		15/05/18			



# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b><u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b> .....	<b>page 1</b>
<b>II.</b>	<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	
	. <b>Zone UA</b> .....	<b>page 5</b>
	. <b>Zone UB</b> .....	<b>page 20</b>
	. <b>Zone UX</b> .....	<b>page 30</b>
<b>III.</b>	<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u></b>	
	. <b>Zone 1AU</b> .....	<b>page 36</b>
	. <b>Zone 1AUX</b> .....	<b>page 42</b>
	. <b>Zone 2AU</b> .....	<b>page 50</b>
<b>IV.</b>	<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	
	. <b>Zones A</b> .....	<b>page 53</b>
<b>V.</b>	<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u></b>	
	. <b>Zones N</b> .....	<b>page 57</b>
<b>VI.</b>	<b><u>TERRAINS CLASSÉS EN ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À CRÉER OU À PROTÉGER</u></b> .....	<b>page 63</b>
<b>VII.</b>	<b><u>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</u></b> .....	<b>page 64</b>
<b>VIII.</b>	<b><u>ANNEXES</u></b> .....	<b>page 65</b>
	. <b>Patrimoine archéologique</b> .....	<b>page 65</b>
	. <b>Entrées de ville</b> .....	<b>page 65</b>
	. <b>Lexique</b> .....	<b>page 66</b>
	. <b>Documents annexes</b> .....	<b>page 74</b>







# **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **STENAY**.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 4B, 4C1 et 4C2 du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

### **2.1. ZONES URBAINES (dites "zones U")**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques numérotés 4B, 4C1 et 4C2, par un tireté épais.

Il s'agit de :

- la zone UA,
- la zone UB, qui comprend les secteurs UBp, UBI et UBv,
- la zone UX.

### **2.2. ZONES À URBANISER (dites "zones AU")**

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B, 4C1 et 4C2, par un tireté épais.

Il s'agit de :

- la zone 1AU,
- la zone 1AUX, qui comprend un secteur 1AUXa,
- la zone 2AU.

### **2.3. ZONES AGRICOLES (dites "zones A")**

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B, 4C1 et 4C2, par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone A**.

### **2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N")**

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B, 4C1 et 4C2, par un tireté épais.

Il s'agit **des zones N**, comprenant les secteurs Ne, Nm et Nt.

### **ARTICLE 3 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du P.L.U. (utilisations et occupations du sol interdites et, soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des activités relatives aux destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

<b>Destinations</b>	<b>Liste non exhaustive des activités concernées</b>
<b>Habitation</b>	Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel
<b>Hébergement hôtelier</b>	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
<b>Bureaux</b>	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
<b>Commerces</b>	La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs... Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc). Services à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire d'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.
<b>Artisanat</b>	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc.
<b>Industrie</b>	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
<b>Entrepôt</b>	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
<b>Équipements publics ou d'intérêt collectif</b>	Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc. Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.



## **ARTICLE 4 - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC**

### **Article R.111-2 du code l'urbanisme relatif à la salubrité et la sécurité publique**

*(modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art.1 JORF du 6 janvier 2007, en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007)*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

### **Article R.111-4 du code l'urbanisme relatif à la préservation et à la mise en valeur de vestiges archéologiques**

*(modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art.1 JORF du 6 janvier 2007, en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007)*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

### **Article R.111-15 du code l'urbanisme relatif au respect de principes environnementaux**

*(modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art.1 JORF du 6 janvier 2007, en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007)*

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

### **Article R.111-21 du code l'urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions**

*(modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art.1 JORF du 6 janvier 2007, en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007)*

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

## **ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES**

*(article L.123-1-9 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2015-992 du 17 août 2015)*

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 6 – RISQUE NATUREL D'INONDATION**

Dans les zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame "Risque Naturel Inondation", l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.) Meuse Secteur de Stenay, approuvé le 29 avril 2005. Il convient de consulter le dossier de P.P.R.i.

## **ARTICLE 7 – DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE**

Dans toutes les zones du P.L.U. et par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

## **ARTICLE 8 – CLÔTURES ET MURS**

Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :

- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, **sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme** ;
- les clôtures, **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme**, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Ainsi, par exemple, devra être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30 du code du patrimoine.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - ZONE UA

**La zone urbaine UA** est une zone de centralité à **forte densité et au caractère historique marqué**.

Elle présente un caractère spécifique constituant un patrimoine à préserver.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisants, ainsi qu'à leurs dépendances.



Ces caractéristiques sont à développer en accueillant **une pluralité d'occupations** : habitat, services, équipements, commerces, artisanat, etc., tout en veillant à la préservation du patrimoine.

La zone UA est partiellement concernée par :

- le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse Secteur de Stenay approuvé le 29 avril 2005,**
- **la zone de protection du captage d'eau potable «Chanvières des Saulx».**

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

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

- La création ou l'extension d'établissements industriels, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

### **Sont interdits dans le secteur inondable :**

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

### **Sont interdits dans les espaces identifiés comme « terrains cultivés à protéger » (jardins) sur le document graphique n°4C1 :**

- Les constructions de toute nature, hormis celles autorisées à l'article UA.2.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Nonobstant les dispositions de l'article UA.1, peuvent être autorisés sous conditions, hormis en zone inondable et dans les espaces identifiés comme « terrains cultivés à protéger » (jardins) sur le document graphique n°4C1 :**

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont liées aux activités et commerces autorisés ou existants dans la zone,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes d'établissements classés, nécessaires au fonctionnement du quartier et n'entraînant aucune gêne pour le voisinage,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P)\*.

#### **Dans le secteur inondable :**

Les constructions autorisées sont réglementées par le **P.P.R.i. de la Meuse Secteur de Stenay approuvé le 29 avril 2005**, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

#### **Dans les espaces identifiés comme « terrains cultivés à protéger » (jardins) sur le document graphique n°4C1 :**

Seuls sont autorisés :

- Les constructions relevant de la déclaration préalable, non interdites dans la zone et sous réserve du respect des prescriptions établies par l'Architecte des Bâtiments de France,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à ces constructions.

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### **. Eaux usées**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation. Les installations de collecte des eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement de la Ville de Stenay et notamment au fait que le système d'assainissement est exploité en réseau séparatif.

En cas d'impossibilité technique majeure (éloignement, topographie, etc.) un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé.

#### **. Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales seront évacuées au moyen du réseau d'eau pluviale de la Ville de Stenay. Par exception dûment motivée, les eaux pluviales pourront être recueillies et stockées sur l'immeuble concerné, en vue d'un usage d'arrosage ou domestique. Dans ce dernier cas, l'usage des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra obtenir l'aval des services de santé pour cet usage).

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C).

Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les **services techniques de la Ville de Stenay** pour de plus amples informations.

#### **. Autres réseaux**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

### **Gestion des déchets**

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

Concernant l'habitat, sont concernés les immeubles d'habitat collectif et les opérations groupées de plus de deux logements individuels.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, **à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

**En l'absence d'unité de l'alignement**, les constructions doivent être implantées dans le prolongement des façades des constructions riveraines (alignement de fait).

**Des implantations admettant un recul** pourront être admises ou imposées :

- pour les bâtiments ne donnant pas directement sur rue.
- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- pour les annexes aux constructions existantes,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**En l'absence de mitoyenneté et de toute construction antérieure sur la parcelle, des implantations non alignées aux voies existantes pourront être admises si :**

- Le terrain concerné possède une topographie initiale particulière (terrain en pente prononcée, paliers ou devers ....)
- Un élément à sauvegarder au titre du document d'urbanisme (mur en pierre...), contraint une implantation non alignée à la voie.
- Le terrain à construire présente une différence de niveau importante avec le domaine public (accessibilité)

En la présence d'une construction antérieure non alignée et en cas de reconstruction à l'identique, la nouvelle implantations pourra reprendre l'implantation de la construction initiale.

La reconstruction d'un bâtiment repéré comme « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables » doit obligatoirement reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants

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

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

**Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure à dix (10) mètres**, les constructions, autres que dépendances, abris, annexes, garages doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des décrochements sont autorisés sur la façade arrière.

**Lorsque la façade sur rue dépasse dix (10) mètres** ou pour les dépendances, annexes, abris, garages, la construction peut ne s'implanter que sur une seule de ces limites séparatives, la préférence étant donnée à celle qui jouxte une construction existante. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.

**Les constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue**, et à moins qu'elles ne jouxent l'une ou l'autre des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, supérieur ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.**

**Sans présumer de la largeur de la façade**, en l'absence de bâti existant sur une distance de 10 mètres ou plus, à partir des limites latérales de la parcelle concernée, la construction n'est pas tenue de s'implanter sur une des limites séparatives.

## **7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de fond de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points **sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.**

**7.3.** Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles, **sous réserve de la protection des sites et des paysages :**

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

**Rappel** : la hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie à l'article 7 du présent chapitre.

La hauteur à l'égout et au faîtage de la construction devra être comprise entre les hauteurs des égouts et des faîtages des constructions voisines.

Dans le cas où les égouts de constructions règnent, la nouvelle construction devra s'aligner à l'égout des constructions voisines.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :



- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

#### **Constructions nouvelles**

En référence à l'article **R.111-21 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier **les effets de continuité** du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les règles suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- des bâtiments à caractère traditionnel
- des bâtiments à caractère contemporain.

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent s'appuyer sur les proportions et lignes de compositions des constructions voisines, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain au sens de la loi de l'architecture du 3 janvier 1977.

**De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale** : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Cependant, le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

#### **Réhabilitations**

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes, notamment si celles-ci ont un intérêt patrimonial avéré.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

**L'extension d'une construction existante doit préserver la lisibilité et la qualité architecturale du bâti ancien.**

Des prescriptions particulières pourront être imposées en vue d'assurer :

- le maintien des pentes de toitures
- le maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures...

Lorsqu'un projet vise la réhabilitation d'un bâtiment industriel ou militaire pour y aménager des logements, la qualité architecturale du bâti devra être attestée. Le cas échéant, le changement de destination pourra être interdit.

Pour tout projet de réhabilitation, on se reportera aux documents suivants annexés au présent règlement :

. **"Le Guide pratique pour les travaux de restauration des immeubles anciens ou situés en contexte historique"** – 2004,

. **Au nuancier départemental de la Meuse**

Conçus et édités par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse.

#### **Sont interdits :**

- Les constructions d'architecture de typologie étrangère à la région,

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations de matériaux, tels que fausses pierres (hormis sur les enduits anciens présentant des fausses coupes de pierre), fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **11.2. Volumes des constructions :**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant **en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.**

La réalisation **d'une véranda ou d'un jardin d'hiver** est autorisée sous réserve :

- d'être intégrée à la volumétrie architecturale,
- de présenter un rythme vertical,
- d'être réalisée en profils les plus minces possibles,
- d'être de teinte foncée pour limiter l'impact visuel (exemple : gris, rouge ou vert foncés).

### **11.4. Toitures :**

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins, les toitures doivent être conçues comme **une "cinquième façade"** et recevoir un traitement soigné.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

#### **Sont interdits :**

- Les couvertures ondulées sinusoïdales en fibrociment ou tôles, sauf pour les logements conçus comme tels Rue des Forgettes .
- Le papier goudronné.

#### **Volumétrie :**

Les toitures seront compatibles avec les pentes des immeubles voisins.

Les volumes de couverture à forte pente seront si possible conservés.

Les principaux volumes de couverture auront une pente comprise entre **20° et 40°**, hormis pour les bâtiments déjà couverts d'une toiture terrasse, qui pourront être rénovés à l'identique.

#### **Matériaux et couleurs de couverture**

Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat.

Le changement d'un matériau de couverture générant une transformation de pente de toiture est interdit, sauf s'il s'agit de restituer un état antérieur connu.

L'utilisation du zinc est autorisée pour les terrassons à très faible pente des combles à la Mansart et dans les éléments décoratifs tels que lambrequins\*, rives ou égouts de toiture, couverture des tours,....

**Les toitures terrasses** seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades.

Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les dauphins seront réalisés en fonte.

**Les gouttières et les descentes** sur rue seront réalisées en zinc naturel.

#### **Châssis de toit :**

Les châssis de toit ou de verrière pourront être tolérés.

Pour ce faire, ils ne doivent pas présenter une surface trop importante par rapport à celle du pan de toiture concerné et être de largeur inférieure à celle des fenêtres de la façade.

En façade sur rue ou sur les pans de toiture visibles de l'espace public :

Ils seront posés verticalement, et devront respecter le rapport de proportions de 1,5 (la hauteur représentant au moins 1,5 fois la largeur) - exemples : 0,55 m de large x 0,78 m de haut, 0,55 m de large x 0,88 m de haut, sans excéder 0,78 m de large x 0,98 m de haut.

Ils seront tous identiques sur un même versant.

Dans le cas d'une organisation de façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés sur celles-ci (ou les trumeaux\* entre ouvertures).

Ils seront posés "encastrés" pour éviter toute saillie\* par rapport au nu plan de la couverture, et doivent être peints ou patinés de couleur sombre.

**Sont interdits :**

- Les volets roulants extérieurs.
- Les châssis de toiture implantés sur les croupes\*.

**Lucarnes :**

Le maintien des lucarnes existantes pourra être imposé.

L'ajout de lucarnes sur le bâti existant, peu adapté aux toits usuels lorrains traditionnels à faibles pentes, est déconseillé.

Cependant, la création de lucarnes sur le bâti existant et pour les constructions neuves est admise :

- si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction,
- si elle ne vient pas perturber la composition de la façade (elles seront de préférence axées sur les baies de l'étage, à défaut sur les trumeaux\*),
- si elle respecte les proportions traditionnelles des lucarnes anciennes.

**Sont interdits :**

- Les "chiens assis"\* (relevés de toiture), sauf si initialement existants\*.

**Flamandes :**

Les flamandes existantes seront préservées et rénovées à l'identique.

**Capteurs solaires :**

La pose de capteurs solaires est autorisée, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, à condition que leur implantation, leur taille, leur orientation et leur mise en œuvre participent à une composition architecturale harmonieuse et soignée.

Ils seront de préférence encastrés (dans le cas de la rénovation de la toiture) ou posés au plus près du matériau de couverture et regroupés en un seul élément.

Ils seront implantés au plus près de l'égout de toiture et on veillera à respecter le parallélisme des plans et des lignes de toiture.

La pose de la tuyauterie, des pièces d'encadrement et de support sera la plus soignée possible. Ils seront peints de la teinte du matériau de couverture.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés en intérieur.

**Ouvrages accessoires :**

**Les cheminées** existantes seront conservées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux.

La démolition de celles qui ne participent pas à la structure des bâtiments pourra être autorisée ou imposée.

Les mitrons\* en terre cuite ou d'aspect équivalent sont seuls autorisés.

**Les antennes paraboliques** posées en applique sur les façades sur rue sont interdites.

**Tous les éléments de décor**, de finitions réalisés en zinc, en plomb, en terre cuite ou en bois seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture, et notamment **les lambrequins\*** en zinc estampé et les épis de toiture.

**Les tourelles de ventilation et les équipements d'aération, de climatisation** sont interdits en façade sur rue.

Elles auront obligatoirement leur sortie en couverture sous forme de cheminée.

**Sont interdits :**

- Tout ouvrage accessoire ou dispositif **en débord ou en empiètement sur l'espace public** ou rendant difficile les cheminements piétons sur les trottoirs (ex : boîtes aux lettres, ventouse horizontale de chaudière murale, ...).

**11.5. Façades et pignons :**

### **Composition de façade :**

Quelles que soient les typologies architecturales, **les détails architecturaux des façades** tels que pieds droits\* bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures\*, encadrements de baies, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial **doivent être conservés** et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

### **Percements :**

**Toute création, modification ou obturation de percement et de baie** doit préserver le mode de composition de la façade existante et **ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins.**

### **Entretien et ravalement des façades :**

Les matériaux de façade participent pleinement à l'intérêt architectural d'une façade. Il convient de ne pas les remplacer par d'autres matériaux et de les restaurer en respectant les matériaux et les modes de mise en œuvre traditionnels.

Le nettoyage et le ravalement des façades font obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable.

Le ravalement portera sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment.

Les éléments de décors (moultures, bandeaux, pierres d'angle, éléments sculptés ou gravés, arêtes vives etc.) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

### **Sont interdits :**

- *Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, vêtements, carreaux, briquettes, placage de pierre,...*
- *Toute forme d'isolation par l'extérieur sur les immeubles dont la nature des matériaux ou les modénatures ne le permettent pas,*
- *Tout procédé de nettoyage agressif (lavage haute pression ou sablage),*
- *Les peintures sur pierres naturelles,*
- *Tous matériaux employés à nu, prévus pour être recouverts,*
- *Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.*

### **. Les façades en pierre ou en brique :**

Les façades ou parties de façades en pierre calcaire de taille appareillée ou en moellons de calcaire assisés\* ou en brique seront laissées apparentes.

### **. Les façades enduites :**

Sur les constructions anciennes, les enduits seront de teinte conforme **au nuancier départemental de la Meuse** et réalisés selon les techniques traditionnelles décrites dans "**Le Guide pratique pour les travaux de restauration des immeubles anciens ou situés en contexte historique**" tous deux joints en annexe.

Les enduits ciment ou inappropriés seront piochés.

Les enduits simplement encrassés et ne présentant pas de désordres importants seront rustinés, nettoyés et recevront éventuellement un traitement de surface (*badigeon*).

Un simple rejointoiement pourra être demandé avec mise à nu de la pierre s'il est constaté après sondage, que cette disposition correspond à l'état d'origine.

Ces règles valables pour les restaurations d'immeubles existants pourront être assouplies pour les constructions neuves.

Pour celles-ci des matériaux contemporains pourront être acceptés pourvu que leurs matières, leur finition, leur couleur et leur échelle soient comparables à celles des matériaux anciens.

### **Ouvrages techniques :**

Les coffrets techniques individuels sont implantés discrètement et sont obligatoirement encastrés dans un mur de façade ou de clôture.

Ils seront peints dans la teinte de la maçonnerie support pour assurer une bonne intégration.

### **Les Arcades**

Ces passages sous couverts constituent une des particularités de la ville de Stenay et méritent, à ce titre, d'être préservés.

Elles sont ouvertes à la libre circulation piétonne du public et disposent d'un régime particulier dans leurs usages par les propriétaires.

#### **Sont proscrits :**

- *tout dispositif empêchant ou limitant la libre circulation du public, y compris sur les parties privatives,*
- *tout aménagement ou cloisonnement, de quelque nature que ce soit, y compris provisoire et/ou démontable permettant un agrandissement des surfaces commerciales existantes.*
- *le démontage, le remplacement ou tout procédé de quelle que nature que ce soit aboutissant à la disparition des pavages anciens encore existants, y compris par rejointoiement ou ragréage.*
- *la destruction ou l'obturation des accès extérieurs aux caves,*
- *tous travaux n'ayant pas obtenu l'avis et l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France et des services communaux.*

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

Les menuiseries seront de facture correspondante à l'époque et au type architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les menuiseries anciennes (fenêtres, portes ou volets) qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble.

Si leur état ne permet pas une conservation, elles peuvent être utilisées comme modèles pour une restitution en respectant leurs dimensions originelles, vues depuis l'extérieur.

Des factures contemporaines peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles sont réalisées sur l'ensemble de l'immeuble.
- qu'elles correspondent à un projet contemporain de recomposition de la façade.
- lorsque les dispositions anciennes ont disparu.

Dans tous les cas, **les menuiseries seront réalisées sur mesure** ; les châssis et vitrages épouseront la morphologie des percements d'origine ; les fenêtres seront **à dominante verticale** (hauteur = largeur x 1,5 au minimum).

### **Matériaux et tonalités des menuiseries**

À l'exception des portes, les menuiseries seront de préférence en bois peint ou en alu de couleur :

Celles-ci seront de préférence aux teintes préconisées par le nuancier l'UDAP 55 joint en annexe.

En cas de choix hors nuancier, la teinte devra s'accorder harmonieusement au bâti et au paysage urbain.

Les menuiseries, réalisées en PVC devront obligatoirement respecter les couleurs présentées dans le nuancier édité par l'UDAP 55 joint en annexe.

Les fenêtres seront de teintes claires, les volets et les portes de tons plus soutenus sauf état d'origine connu.

Les portes de bâtiments seront et resteront exclusivement en bois pour les façades anciennes, dans le cas des constructions récentes, elles seront de préférence en bois peint ou en alu de couleur **s'intégrant** harmonieusement à la façade.

Les portes de bâtiments anciens en bon état doivent être conservées et restaurées.

Une homogénéité de teinte des menuiseries et des ferronneries sera recherchée sur une même construction.

#### **Sont interdits :**

- Les vernis et les lasures,
- Les teintes anodisées ou bronze,
- Les teintes bois.

#### **Changement ou rénovation des volets :**

Les volets anciens en bon état doivent être conservés et restaurés.

Si la restauration des volets existants en bois n'est pas possible, les nouveaux volets seront en **bois peint ou aluminium**, dans un ton plus soutenu que les menuiseries, de préférence persiennes **à lames orientables de type lorrain** pour les façades nobles ou pleins à barres **sans écharpes** (pas de traverses formant «Z», sauf si état d'origine connu) pour les façades secondaires.

Les volets bois et aluminium seront de préférence aux teintes préconisées par le nuancier l'UDAP 55 joint en annexe.

En cas de choix hors nuancier, la teinte devra s'accorder harmonieusement au bâti et au paysage urbain.

Les volets, réalisés en PVC devront respecter les couleurs présentées dans le nuancier édité par l'UDAP 55 joint en annexe.

**Les volets roulants ne sont pas compatibles** avec le caractère architectural des constructions traditionnelles, ils sont donc à éviter. Si toutefois, dans certains cas ou sur une façade arrière, la pose de volets roulants était autorisée, ils seraient de couleur, teintés dans la masse de préférence (plus résistant), et **leurs caissons ne seraient pas visibles de l'extérieur** (installés à l'intérieur ou dissimulés par un lambrequin\* traditionnel).

#### **Sont interdits :**

- Les volets roulants visibles en façade sur rue.

### **Création, changement ou rénovation de la porte d'entrée.**

Les anciennes portes d'entrées, fréquemment du 18<sup>ème</sup> ou 19<sup>ème</sup> siècle, à panneaux et imposte vitrée, sont souvent en bon état, à l'exception de la plinthe.

**Elles peuvent facilement être restaurées, conservant ainsi à la façade son intérêt architectural.**

Substituer une porte neuve standard aux portes anciennes traditionnelles provoque la banalisation de la façade et nuit souvent à la mise en valeur de la maison.

**Dans le cas de l'ouverture d'une nouvelle porte sur une façade ancienne traditionnelle :** la nouvelle porte sera en bois et le modèle sera choisi en accord avec les portes et menuiseries existantes, la simplicité du dessin étant toujours préférable à une surcharge de décors, contraire à l'architecture traditionnelle lorraine (éviter par exemple les impostes en demi-lune, les heurtoirs dorés, les panneaux moulurés appliqués en console, etc.)

**Les portes lorraines en bois sont peintes.** Leur teinte est plus sombre, mais s'harmonise avec celle des menuiseries extérieures et volets.

Certaines portes d'entrées anciennes pourront être laissées en bois naturel et traité.

### **Portes de garages et les portes de granges :**

**La porte de bois d'origine sera de préférence conservée, restaurée et repeinte,** sauf si des modifications d'usages de la maison imposaient une réflexion plus en profondeur et des changements importants sur la façade.

Dans le cas d'une transformation de porte de grange on conservera les encadrements existants (le plus souvent en pierre de taille ou en bois), afin de préserver le rythme et l'unité de la façade d'origine.

Dans le cas de réhabilitation, les portes de grange pourront être remplacées par des châssis vitrés transparents ou translucides, mais en conservant les dispositions d'origine.

L'essentiel est de ne pas dénaturer l'architecture traditionnelle et de préserver son caractère, malgré les apports et les nouveaux besoins de la modernité.

Les portes sur voies publiques des garages autorisés seront en bois plein.

### **Ferronneries, gardes corps et balcons :**

Les éléments de ferronnerie anciens, gardes corps, balcons, tout élément de quincaillerie seront conservés et restaurés.

Les ferronneries anciennes seront décapées, brossées et peintes dans un ton foncé en harmonie avec les teintes de menuiseries et d'enduit.

Les éléments de restitution seront traités dans le même esprit que les anciens.

En cas d'absence de modèle sur un immeuble, les ferronneries seront

- soit conçues par analogie avec un modèle existant sur un autre immeuble,
- soit traitées de façon simple (fer plein de section carrée, scellé dans les tableaux).

Dans tous les cas, les gardes corps et barres d'appui seront réalisés en fer ou en fonte moulée.

### **Les descentes de caves :**

Les descentes de cave seront préservées et restaurées à l'identique.

En aucun cas, elles ne pourront être démontées, sauf pour des raisons avérées de sécurité.

## **11.7. Devantures de magasins - Enseignes**

Les devantures et enseignes de magasins sont soumises à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour tout projet, on se reportera aux documents suivants annexés au présent règlement :

- . "Le Guide pratique pour les travaux de restauration des immeubles anciens ou situés en contexte historique" – 2004.

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

**Les extensions des constructions** devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux

aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture. Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

**Sont interdits :**

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.

**11.9. Clôtures sur rues.**

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m.

**Sont interdits :**

- Les clôtures formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les grillages non doublés d'une haie vive,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.

**Nota :**

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UA.11 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes **et pour les façades arrière, non perceptibles depuis le domaine public.**

**ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**



Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les plantations existantes dans les jardins et sur les façades côté espace public seront conservées, entretenues et renouvelées, à l'exclusion de tous résineux (sauf ifs Taxus Bacata) et d'arbres à feuilles persistantes (sauf houx et buis). Les essences locales seront privilégiées (chêne, érable, tilleul, frêne, acacia, charme, mirabellier, glycine, vigne, poirier, cytise, rosiers anciens, ...).

#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **ARTICLE UA.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UA 17 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES DE COLLECTE DE DECHETS**

*Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, la création d'un local ou d'un espace de stockage des déchets adapté à l'occupation de l'immeuble est obligatoire.*

*Tout projet d'aménagement sur un bâtiment non conforme, visant les communs ou surfaces annexes de l'immeuble devra en tenir compte.*

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

**La zone urbaine mixte UB** est une zone urbaine générale, qui regroupe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines, ainsi que par une grande diversité des formes bâties (maison de ville, petit et grand collectif, bâtiment d'activité...) qui accueille une pluralité d'usages.

Le secteur correspond à l'expansion de la ville à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au 20<sup>ème</sup> siècle.

**Il présente un potentiel de renouvellement urbain** s'insérant dans le tissu existant.

Sont compris dans la zone UB, les secteurs particuliers suivants :

- **le secteur UBp**, identifiant les secteurs à potentiel de renouvellement urbain, actuellement en attente de projet d'aménagement global dans lesquels les extensions des constructions existantes sont limitées. Il s'agit de la friche industrielle dite «de la Forge»
- **le secteur UBI**, correspondant au secteur du port de plaisance et de l'aire de services pour campings cars,
- **le secteur UBv**, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,

La zone UB est partiellement concernée par **le risque inondation**, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse Secteur de Stenay approuvé le 29 avril 2005**.

La zone UB est partiellement concernée par **la zone de protection du captage d'eau potable «Chanvières des Saulx»**.

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

**Sont interdits dans toute la zone:**

- La création ou l'extension d'établissements industriels, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- **Hormis dans le secteur UBv**, l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs
- les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

**Sont interdits dans le secteur inondable :**

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

**Sont interdits dans les espaces identifiés comme « terrains cultivés à protéger » (jardins) sur le document graphique n° 4C2 :**

- Les constructions de toute nature, hormis celles autorisées à l'article UB.2.

**De plus, sont interdits dans le périmètre de captage d'eau potable :**

- les dépôts ou stockages d'origine domestique ou industrielle (déchets, produits chimiques, hydrocarbures, ...),
- les constructions à usage agricole (bâtiment d'élevage), les épandages de lisier, eaux usées, et boues d'origines domestiques ou industrielles.

**Sont interdits dans le secteur UBp :**

- Tout projet susceptible d'obérer l'avenir des secteurs identifiés de renouvellement urbain.

**ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisés sous conditions, hormis en zone inondable, dans le secteur UBp et les espaces identifiés comme « terrains cultivés à protéger » (jardins) sur le document graphique n° 4C2 :**

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont liées aux activités et commerces autorisés ou existants dans la zone,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes d'établissements classés, nécessaires au fonctionnement du quartier et n'entraînant aucune gêne pour le voisinage,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

**Dans le secteur inondable :**

Les constructions autorisées sont réglementées par le **P.P.R.i. de la Meuse Secteur de Stenay approuvé le 29 avril 2005**, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

**Dans le périmètre de captage d'eau potable :**

- Les occupations et utilisations du sol non interdites en UB 1 sont soumises à l'autorisation de l'hydrogéologue agréé.

**Dans le secteur UBp :**

Sous réserve des dispositions du P.P.R.i :

Seules sont autorisées :

- l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitat dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction,
- les extensions d'activités existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

**Cette disposition est applicable pendant 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U.**

### **Dans le secteur UB1 :**

Sous réserve des dispositions du P.P.R.i :

Seuls sont autorisés :

- Les équipements, installations et constructions liés au port de plaisance et à l'aire de services pour campings cars,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à ces équipements.

### **Dans le secteur UBv :**

Seuls sont autorisés :

- Les équipements, installations et constructions liés à l'accueil des gens du voyage,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à ces équipements.

### **Dans les espaces identifiés comme « terrains cultivés à protéger » (jardins) sur le document graphique n° 4C2 :**

Seuls sont autorisés :

- Les constructions relevant de la déclaration préalable et non interdites dans la zone,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à ces constructions.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

### **. Eaux usées**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation. Les installations de collecte des eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement de la Ville de Stenay et notamment au fait que le système d'assainissement est exploité en réseau séparatif.

En cas d'impossibilité technique majeure (éloignement, topographie, etc.), un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé.

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

### **. Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales seront évacuées au moyen du réseau d'eau pluviale de la Ville de Stenay. Par exception dûment motivée, les eaux pluviales pourront être recueillies et stockées sur l'immeuble concerné, en vue d'un usage d'arrosage ou domestique. Dans ce dernier cas, l'usage des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra obtenir l'aval des services de santé pour cet usage.

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C).

Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les **services techniques de la Ville de Stenay** pour de plus amples informations.

### **Gestion des déchets**

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

Concernant l'habitat, sont concernés les immeubles d'habitat collectif et les opérations groupées de plus de deux logements individuels.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

À défaut de s'implanter à l'alignement des façades des constructions riveraines de la voirie (alignement de fait) desservant la parcelle, la construction doit être implantée avec un **recul d'au moins 5 mètres** par rapport aux limites des emprises des voies et emprises publiques.

**Des implantations autres que celles prévues ci-dessus** sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment voisin en bon état, sur le même alignement que celui-ci et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- en cas de lotissement, de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe,
- pour les annexes aux constructions existantes,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Surplombs et débords sur voies et emprises publiques :**

Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.

Par ailleurs, pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques, acoustiques du bâtiment, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.

Toutefois, **des implantations autres que celles prévues** ci-dessus sont :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- pour les annexes
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**De plus, dans tous les cas :**

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

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

La hauteur absolue d'une construction ne soit pas excéder **douze (12) mètres au faitage**.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

#### **Constructions nouvelles**

En référence à l'article **R.111-21 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

À ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier **les effets de continuité** du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les règles suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- des bâtiments à caractère traditionnel
- des bâtiments à caractère contemporain.

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent s'appuyer sur les proportions et lignes de compositions des constructions voisines, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain au sens de la loi de l'architecture du 3 janvier 1977.

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Cependant, le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **Réhabilitations**

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

**L'extension d'une construction existante doit préserver la lisibilité et la qualité architecturale du bâti ancien.**

Des prescriptions particulières pourront être imposées en vue d'assurer :

- le maintien des pentes de toitures
- le maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures...

Lorsqu'un projet vise la réhabilitation d'un bâtiment industriel ou militaire pour y aménager des logements, la qualité architecturale du bâti devra être attestée. Le cas échéant, le changement de destination pourra être interdit.

Pour tout projet de réhabilitation, on se reportera aux documents suivants annexés au présent règlement :

. "**Le Guide pratique pour les travaux de restauration des immeubles anciens ou situés en contexte historique**" – 2004,

#### **Au nuancier départemental de la Meuse**

Conçus et édités par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse

#### **Sont interdits :**

- Les constructions d'architecture de typologie étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations de matériaux, tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Pour l'implantation des constructions, **les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.**

### **11.3. Volumes des constructions :**

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

### **11.4. Toitures :**

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins, les toitures doivent être conçues comme **une "cinquième façade"** et recevoir un traitement soigné.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

#### **Volumétrie :**

Les toitures seront compatibles avec les pentes des immeubles voisins.

### **Matériaux et couleurs de couverture**

Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat.

**Les toitures terrasses** seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés.

### **Capteurs solaires et installations techniques :**

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

### **11.5. Façades et pignons :**

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement en rapport avec la rue ou le sol, ainsi qu'en rapport avec le ciel.  
Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les enduits seront lisses, à grain fin.

Les couleurs des murs et façades seront les couleurs traditionnellement employées dans la région : couleur pierre, chaux, sable, jaune ocré, ... conformément au **nuancier départemental de la Meuse, annexé.**

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

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la composition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...).

#### **Sont interdits :**

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.*

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

**Les extensions des constructions** devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

#### **Sont interdits :**

- *Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.*

### **11.8. Clôtures :**

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entourent la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

#### **Clôture sur voie ouverte à la circulation publique et sur limites séparatives :**

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, elles devront s'intégrer aux constructions voisines. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m.

#### **Sont interdits:**

- *Les murs pleins de plus de 0,80 mètres de hauteur en façade sur voie ouverte au public,*
- *Les clôtures formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,*
- *Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*



### **11.9. Lotissements et groupes d'habitation :**

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

### **11.10. Rapport entre l'espace privé et l'espace public :**

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.

Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol...).

L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

#### **Nota**

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UB.11 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE 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 est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès compris.

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

- |   |   |
|---|---|
| - logement  | 2 emplacements                                |
| - hôtel   | 1 emplacement par chambre                     |
| - restaurant  | 1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle |
| - commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente | 1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>          |
| - salles de cinéma, réunions spectacles                       | 1 emplacement pour 10 places                  |
| - bureaux   | 1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>          |
| - hôpital, clinique   | 1 emplacement pour 5 lits                     |
| - maison de retraite  | 1 emplacement pour 10 lits                    |
| - artisanat   | 1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>         |
| - atelier automobile  | 2 emplacements pour 100 m <sup>2</sup> .      |

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

### **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

**Stationnement des vélos et deux-roues :**

Chaque nouvelle opération à vocation d'habitat collectif et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la ville.

Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.

Les plantations existantes seront maintenues.

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

Article non réglementé.

**ARTICLE UB.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UB.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UB 17 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES DE COLLECTE DE DECHETS**

*Sauf en cas d'impossibilité technique, la création d'un local ou d'un espace de stockage des déchets adapté à l'occupation de l'immeuble est obligatoire.*

*Tout projet d'aménagement sur un bâtiment non conforme, visant les communs ou surfaces annexes de l'immeuble devra en tenir compte.*

## **CHAPITRE III - ZONE UX**

La zone urbaine UX est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liés.

La zone UX est partiellement concernée par **le risque inondation**, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse Secteur de Stenay approuvé le 29 avril 2005**.

### **ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UX2,
- Les bâtiments agricoles et d'élevage,
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités classées SEVESO,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

#### **Sont interdits dans le secteur inondable :**

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

### **ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Nonobstant les dispositions de l'article UX1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants,
- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

#### **Dans le secteur inondable :**

Les constructions autorisées sont réglementées par le **P.P.R.i. de la Meuse Secteur de Stenay approuvé le 29 avril 2005**, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

### **ARTICLE UX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **. Voies ouvertes au public**

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 ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

#### **. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### **. Eaux usées**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation. Les installations de collecte des eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement de la Ville de Stenay et notamment au fait que le système d'assainissement est exploité en réseau séparatif.

En cas d'impossibilité technique majeure (éloignement, topographie, etc.) un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé.

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

#### **. Eaux pluviales**

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser la collecte, le pré traitement et l'écoulement des eaux pluviales.

Deux types d'eaux pluviales sont distingués :

- les eaux issues des toitures des constructions dites propres,
- les eaux de ruissellement issues des voiries dites polluées.

Chaque constructeur ou utilisateur des sols doit traiter les eaux pluviales de voiries avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public. Ce traitement doit avoir pour résultat une pollution inférieure ou égale à **5 mg/litre**.

Il doit par ailleurs réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales propres et polluées (bassins écrêteurs d'orage). Le débit global de rejet doit être égal au débit de rejet initial (terrain avant construction). Ce débit initial étant calculé sur la base d'un coefficient de ruissellement de 0,2 appliqué à la surface du terrain.

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C).

Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les **services techniques de la Ville de Stenay**

pour de plus amples informations.

### **. Gestion des déchets**

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

Concernant l'habitat, sont concernés les immeubles d'habitat collectif et les opérations groupées de plus de deux logements individuels.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

### **ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à cinq (5) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement industriel, Zone d'Aménagement Concerté, etc...).
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de conception bioclimatique, sous réserve de la protection des sites et des paysages,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à **la moitié de sa hauteur** à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de 5 mètres.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

**Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**

- pour les constructions inférieures à 7 mètres à l'égout du toit,
- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les annexes d'une hauteur en limite de propriété en tout point inférieure à 4 m.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**De plus, dans tous les cas :**

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

## **ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur relative des constructions doit être compatible avec son implantation telle que définie à l'article 7 du présent chapitre.

Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1+ combles aménageables).

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

## **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **. Dispositions générales**

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

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

### **Toiture**

Les toits autorisés sont les toits plats ou à deux pentes.

Les éléments de toiture tels que supports divers (antennes, etc...) appareillages de toutes natures, machineries, antennes paraboliques, accessoires techniques dépassant le couronnement du bâtiment devront être en harmonie avec les façades du bâtiment (matériaux, couleur).

### **Murs et façades**

Les matériaux normalement destinés à être recouvert ne pourront être laissés à l'état brut.

Les couleurs et les matériaux des murs et façades des annexes et dépendances seront harmonisés avec ceux du bâtiment principal.

Les couleurs pourront être associées à l'utilisation de matériaux tels que le verre.

### **Publicité**

Le nombre, la forme et les caractéristiques des panneaux publicitaires et des enseignes seront conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UX.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE 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 est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès compris.

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

- logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	2 emplacements pour 100 m <sup>2</sup> .

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

### **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

### **Stationnement des vélos et deux-roues :**

Chaque nouvelle opération à vocation d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

## **ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la ville.

Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.

Les plantations existantes seront maintenues.

Les parkings de surfaces devront recevoir un aménagement végétal sur 15% au moins de leur superficie

#### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UX.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UX.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UX 17 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES DE COLLECTE DE DECHETS**

*Sauf en cas d'impossibilité technique, la création d'un local ou d'un espace de stockage des déchets adapté à l'occupation de l'immeuble est obligatoire.*

*Tout projet d'aménagement sur un bâtiment non conforme, visant les communs ou surfaces annexes de l'immeuble devra en tenir compte.*



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES À URBANISER**

### **CHAPITRE I - ZONE 1AU**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville, à vocation principale d'habitat, à condition que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement.

Les constructions y seront autorisées, sous réserve de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement, **dans l'esprit, le cas échéant, des "Orientations d'Aménagement et de Programmation", définies au document n°3.**

#### **ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits dans toute la zone :**

- La création ou l'extension d'établissements industriels, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs sur des terrains non spécifiquement aménagés à cet effet,
- les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

#### **ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, peuvent être autorisés sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat).

- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, affecté à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les créations, mises aux normes ou extensions d'établissements classés, nécessaires au fonctionnement du quartier et n'entraînant aucune gêne pour le voisinage.
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

### **ARTICLE 1AU.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **. Accès.**

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

#### **. Voies ouvertes au public**

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 ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

#### **. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 1AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### **. Eaux usées**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation.

Les installations de collecte des eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement de la Ville de Stenay et notamment au fait que le système d'assainissement est exploité en réseau séparatif.

### **. Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales seront évacuées au moyen du réseau d'eau pluviale de la Ville de Stenay. Par exception dûment motivée, les eaux pluviales pourront être recueillies et stockées sur l'immeuble concerné, en vue d'un usage d'arrosage ou domestique. Dans ce dernier cas, l'usage des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra obtenir l'aval des services de santé pour cet usage).

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C).

Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les **services techniques de la Ville de Stenay** pour de plus amples informations.

### **. Autres réseaux**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

### **. Gestion des déchets**

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

Concernant l'habitat, sont concernés les immeubles d'habitat collectif et les opérations groupées de plus de deux logements individuels.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

## **ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées avec **un recul de 5 mètres** au moins des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées.
- 6.2. Toutefois,** des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
  - pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble,
  - lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
  - pour les annexes,
  - dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.

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

**7.1.** Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout du toit de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

**7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**

- sur toute la longueur des limites séparatives pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit,
- pour s'apignonner sur une construction voisine existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément,
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction,
- sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, parcelles en cœur d'îlot ...).

## **ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

## **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction à usage d'habitat individuel ne doit pas excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée + combles aménageables).

Par exception, pourront atteindre 2 étages sur rez-de-chaussée + combles aménageables :

- les constructions à usage d'habitat collectif.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.

## **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

### **- Constructions nouvelles à usage d'habitation:**

- . deux places de stationnement ou de garage par habitation individuelle,
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'État.

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

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

Toutefois des dérogations sont toujours possibles pour les immeubles à caractère social subventionnés par l'Etat

### **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

### **Stationnement des vélos et deux-roues :**

Chaque nouvelle opération à vocation d'habitat collectif et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

Les locaux deux-roues seront situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol.

**ARTICLE 1AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

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

***Espaces libres et plantations***

Les espaces libres et plantations résulteront de la traduction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Tout projet prévoira le raccordement au haut débit, selon la réglementation en vigueur

**ARTICLE 1AU17 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES DE COLLECTE DE DÉCHETS**

*Sauf en cas d'impossibilité technique, la création d'un local ou d'un espace de stockage des déchets adapté à l'occupation de l'immeuble est obligatoire.*

*Tout projet d'aménagement devra en tenir compte.*

## **CHAPITRE II - ZONE 1AUX**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville, à vocation principale d'activités économiques.

Les constructions y seront autorisées, sous réserve du respect des "Orientations d'Aménagement et de Programmation", définies au document n°3.

**La zone 1AUX correspond à la Z.A.C. communautaire d'extension de la Zone d'Activités aux Cailloux.** Elle comprend un **secteur 1AUXa**, soumis à des règles de hauteur différentes.

Le présent règlement sert de cadre aux projets à venir.

### **ARTICLE 1AUX.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article 1AUX.2,
- Les bâtiments agricoles et d'élevage,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Nonobstant les dispositions de l'article 1AUX.1, peuvent être autorisés sous conditions :**

Sous réserve de la programmation des équipements publics nécessaires à l'opération concernée, au respect du plan d'aménagement correspondant et /ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) et du versement des participations éventuellement exigibles :

- Les activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services si leur création :
  - entre dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour en assurer le gardiennage ou le fonctionnement et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activités principal,
- Les installations classées pour l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et liées aux activités autorisées, et qu'elles ne génèrent pas de gênes et nuisances préjudiciables aux zones d'habitat environnantes ou à la qualité écologique du site,
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AUX1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les exhaussements et les affouillements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, du façonnement du paysage, de l'isolation acoustique, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales, et qu'ils contribuent à une meilleure intégration des aménagements et constructions dans le site,
- Les abris de jardin dépendant d'une habitation existante,
- Les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, équipements ferroviaires, etc.).

### **ARTICLE 1AUX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à la circulation poids lourds et avoir une largeur étudiée de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre sur la voie desservant le terrain.

Les caractéristiques des voiries et de desserte devront respecter les principes du plan masse figuré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de P.L.U.).

### **ARTICLE 1AUX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### **. Eaux usées**

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique majeure (éloignement, topographique...), un assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé.

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

#### **. Eaux pluviales**

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser la collecte, le pré traitement et l'écoulement des eaux pluviales.

Deux types d'eaux pluviales sont distingués :

- les eaux issues des toitures des constructions dites propres,
- les eaux de ruissellement issues des voiries dites polluées.



Chaque constructeur ou utilisateur des sols doit traiter les eaux pluviales de voiries avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public. Ce traitement doit avoir pour résultat une pollution inférieure ou égale à **5 mg/litre**.

Il doit par ailleurs réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales propres et polluées (bassins écrêteurs d'orage).

Les eaux pluviales seront au maximum conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Leur rejet doit s'effectuer vers le réseau public, en respectant un débit de fuite maximum de 3l/s à l'hectare. Dans l'hypothèse où le rejet des eaux pluviales est supérieur, le demandeur est tenu de réaliser à sa charge, les ouvrages de rétention nécessaires.

Le coefficient d'imperméabilisation des sols de chaque terrain est limité à 70% de sa surface.

Les eaux résiduelles des activités peuvent être évacuées vers le réseau d'assainissement collectif après un pré-traitement approprié les rendant conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec la collectivité gestionnaire (communauté de communes). Les rejets des eaux de refroidissement ne peuvent être envisagés que dans la mesure où ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C).

Dans tous les cas, il est préférable de **prendre contact avec les services techniques de la Ville de Stenay** et/ou de la Communauté de Communes du Pays de Stenay, pour de plus amples informations.

#### **. Autres réseaux**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

#### **. Gestion des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### **ARTICLE 1AUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les lots en contacts avec la voie principale (structurante) de la Z.A.C., les bâtiments auront leur façade principale implantée à dix (10) mètres au moins des limites de l'emprise de la voie.

Le long des autres axes et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq (5) mètres minimum de l'alignement de la voie publique desservant le terrain.

Une marge de recul plus importante pourra être exigée si la nature de l'activité ou la situation de l'accès le justifie (importance des véhicules et marges de manœuvre en dehors de la voie publique), de même pour les bâtiments de hauteur très importante et pour les éléments de constructions tels que cheminées, silos, etc.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE 1AUX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à **la moitié de sa hauteur** à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de 5 mètres.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

### **Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**

- pour les constructions inférieures à 7 mètres à l'égout du toit,
- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les annexes d'une hauteur en limite de propriété en tout point inférieure à 4 m.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **De plus, dans tous les cas :**

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

## **ARTICLE 1AUX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AUX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère.

Dans la zone 1AUX, la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à **12 mètres, hormis dans le secteur 1AUXa**, où la hauteur maximale est limitée à **9 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées pour des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité considérée.

## **ARTICLE 1AUX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

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

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de forces définies par le plan de masse de la Z.A.C. (voies, accès, cheminements, etc.), figuré aux orientations d'aménagement, ainsi que sur les éléments bâtis déjà présents sur le site, ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates, sans liaison les unes avec les autres.

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment, et de certains éléments bruyants, esthétiquement gênants, ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage (stationnement, ateliers bruyants, aires d'activités, aires de stockages, rejets d'air, etc.).

L'implantation spécifique de ces éléments et leur traitement architectural devront être pris en compte. En tout état de cause, les riverains futurs ne doivent pas pâtir de l'implantation générale du bâtiment, de son fonctionnement et de sa construction.

### **Toiture**

Les toits autorisés sont les toits plats, à une ou deux pentes.

Les éléments de toiture tels que supports divers (antennes, etc...) appareillages de toutes natures, machineries, antennes paraboliques, accessoires techniques dépassant le couronnement du bâtiment devront être en harmonie avec les façades du bâtiment (matériaux, couleur).

### **Murs et façades**

On privilégiera les façades linéaires et sobres : couleur principale sombre, avec des matériaux d'aspect mat ; le blanc est interdit, et de manière générale, les couleurs trop claires. Les couleurs sombres (teinte schiste, vert) seront préférées.

Les couleurs pourront être associées à l'utilisation de matériaux tels que le verre.

Si plusieurs bâtiments sont implantés sur un même lot, on privilégiera une coloration uniforme, ou en cas de couleurs différentes, une harmonie sera recherchée.

Les façades montrées seront soignées, par un choix de matériaux favorables à l'intégration paysagère.

Les bâtiments auront leur façade principale orientée au plus près d'une parallèle aux courbes de niveau. Pour les bâtiments dont l'architecture ne permet pas de distinguer cette façade, c'est une façade où se situe l'entrée principale du bâtiment qui pourra suivre cette orientation. L'orientation des faîtages sera déterminée par les vues à partie de la voie structurante, ou en se calant au maximum à la fois sur la pente naturelle du terrain et sur l'optimisation de l'arrivée de la lumière naturelle et de l'ensoleillement sur les toitures pour la production d'énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque).

### **Publicité et éclairage**

Le nombre, la forme et les caractéristiques des panneaux publicitaires et des enseignes seront conformes à la réglementation en vigueur.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

S'il y a lieu, les clôtures seront réalisées en treillis soudé de fil galvanisé de couleur verte ou noire.

Il ne sera pas réalisé de mur bahut ou de soubassement pour ces clôtures. Ponctuellement, un muret de hauteur équivalente à la clôture pourra masquer le portail d'entrée, marquer celle-ci et servir de support aux éléments de signalétique de l'entreprise.

La clôture pourra être doublée ou non d'éléments végétalisés. Dans ce cas, on préférera un mélange des espèces dans les alignements, de type haies champêtres.

### **Signalétique**

Il sera mis en place une signalétique homogène pour toute la zone. De manière générale, l'implantation de cette signalétique devra faciliter l'orientation dans la zone et sera adaptée aux nécessités liées aux besoins fonctionnels.

### **Publicité - enseigne**

Pour les besoins d'ordre personnel, chaque entreprise qui s'installera dans la zone, disposera dans sa parcelle, d'un seul panneau de libre publicité.

Les enseignes situées sur les toits ou terrasses sont interdites. On préférera les enseignes situées en façade. L'éclairage de ces façades se fera de manière indirecte, par des spots : les néons sont interdits. Les dispositifs d'éclairage obéiront aux exigences économes en énergie.

Au cas où le preneur souhaiterait apposer une enseigne sur son bâtiment, il devra en limiter la dimension par rapport à la taille des bâtiments (hauteur de l'enseigne inférieure au quart de la hauteur du bâtiment, et largeur limitée à 40 % de la longueur du bâtiment). Par contre, les enseignes sur totem ou sur muret inférieur à deux mètres, sont autorisés.

### **Aires de stockage**

Aucune aire de stockage ne sera autorisée en devanture des bâtiments à construire. Toutes les précautions sont à prendre par l'acquéreur pour qu'aucun dépôt ne soit visible ni depuis la voie principale, ni depuis la voie de contournement. Tous les dépôts devront être aménagés soit à l'arrière des bâtiments, soit couverts.

## **ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules, ainsi que les surfaces extérieures réservées à l'entreposage nécessaire au fonctionnement même de l'entreprise devront être traitées en harmonie avec la composition des bâtiments.

Les aires de stationnement seront agrémentées de plantations afin d'éviter un bloc minéral trop important. Un maillage complet devra être adopté, avec des plantations de hauteurs variables, et d'essences multiples, voire également quelques traitements en massifs. Des merlons plantés rompent la monotonie classique de ces espaces.

On évitera ainsi la création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant, préférant des ensembles plus petits, séparés par des espaces plantés : des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces espaces. On prévoira un espace de stationnement pour les deux roues, visible et facile à surveiller.

Des adaptations au traitement paysager des espaces de stationnement exigé pourront être étudiées si l'acquéreur opte pour l'aménagement d'espaces couverts aux toitures équipées de panneaux photovoltaïques ou autres équipements en faveur de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les aires de stationnement seront aménagées avec un traitement approprié permettant d'éviter toute pollution des eaux pluviales. Au-delà de 20 places de stationnement, un dispositif de traitement des hydrocarbures devra être mis en place.

#### **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec une place minimum.

#### **Stationnement des vélos et deux-roues :**

Chaque nouvelle opération à vocation d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

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

### **ARTICLE 1AUX.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et des piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Toute unité foncière doit être constituée de 15% d'espaces paysagers. Un plan détaillé des espaces verts et plantations, ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Les espaces verts seront composés d'essences locales, à choisir le cas échéant, dans la palette fournie par l'aménageur de la Z.A.C.

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

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AUX.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES  
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'éclairage des parcelles devra faire l'objet d'une conception économe et conçu de manière à assurer la mise en valeur nocturne des constructions.

**ARTICLE 1AUX.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES  
ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Des fourreaux devront être prévus dans le cadre des aménagements pour l'évolution future du réseau.

**ARTICLE 1AUX.17 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES DE COLLECTE DE DECHETS**

*Sauf en cas d'impossibilité technique, la création d'un local ou d'un espace de stockage des poubelles adapté à l'occupation de l'immeuble est obligatoire.*

*Tout projet d'aménagement devra en tenir compte.*

## **CHAPITRE III - ZONE 2AU**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville, à vocation principale d'habitat, à long terme et donc **fermée à l'urbanisation**.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie d'une zone 2AU, le Plan Local d'Urbanisme devra être réadapté au préalable, pour reclasser ces terrains en zone immédiatement constructible.

### **ARTICLE 2AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU.2

### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les travaux de d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE 2AU.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées avec **un recul de 5 mètres** au moins des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées.
- 6.2. Toutefois,** des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
  - pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble,
  - lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- pour les annexes,
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.

## **ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1.** Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égoût du toit de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

**7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**

- sur toute la longueur des limites séparatives pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égoût du toit,
- pour s'apignonner sur une construction voisine existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément,
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction,
- sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, parcelles en cœur d'îlot ...).
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.

## **ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.



**ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**La zone A** regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est partiellement concernée par **le risque inondation**, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse Secteur de Stenay approuvé le 29 avril 2005**.

La zone A est concernée par la **protection de plusieurs captages d'alimentation en eau potable :**

- **puits alluvial de Cervizy,**
- captage **des sources de «Corroy et de Nerre»**, alimentant la commune d'Olizy-sur-Chiers (procédure de D.U.P. en cours).

**La présence actuelle de silos** de la Coopérative Agricole (EMC2) génère aussi **des périmètres de sécurité** à respecter.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Sont admis sous conditions dans la zone A:**

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à au plus 100 mètres d'un bâtiment à usage de l'exploitation agricole,
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU),
- Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire,
- Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur,
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles,
- Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'extension mesurée limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale et l'adaptation ou la réfection, à condition qu'elle n'engendre pas un changement de destination des locaux, excepté pour développer une activité agricole.
- Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques et aux autres occupations et utilisations autorisées dans la zone,
- les centrales de production d'électricité à partir des énergies renouvelables et les constructions, ou ouvrages accessoires nécessaires à leur exploitation.

**. Dans les périmètres de protection de captages d'eau potable :**

- les occupations et utilisations du sol non interdites en A 1 sont soumises à l'autorisation de l'hydrogéologue agréé.

**ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès, des dessertes internes des propriétés et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

**Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, et d'être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

**Assainissement**

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique majeure (éloignement, topographie...), un assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé (à l'exception le cas échéant, des terrains situés dans les périmètres de protection de captage en eau potable).

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

Pour les parties situées en périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, l'assainissement autonome sera soumis au préalable à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

**ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à dix (10) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout du toit de la construction projetée, sans être inférieure à 5 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+ 1 + combles aménageables).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **. Insertion dans le site**

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans les lignes générales du paysage.

### **Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée.**

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux.

Concernant les habitations et leurs annexes autorisées à l'article A2, il convient d'appliquer les dispositions de l'article 1AU.11.

### ***Sont interdits :***

*- les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.*

### **. Traitement des façades**

Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

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

- *Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,*
- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...*
- *Les bardages en tôle ondulée,*
- *Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).*

### **. Toitures.**

Les toitures seront de teintes sombres : de tons schiste ou brun.

#### **Sont interdits :**

- *Les couvertures métalliques réfléchissantes et ondulées fibre-ciment, non peintes.*

### **. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m sauf impératifs de sécurité.

Les murets en pierre locale doivent être préservés.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**La zone N** regroupe 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.

Sont compris dans la zone N, les secteurs particuliers suivants :

- **le secteur Ne**, délimitant des secteurs bâtis isolés non agricoles et pour lesquels des extensions **limitées sont permises conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**,
- **le secteur Nm**, correspondant à une zone de maraichage,
- **le secteur Nt**, réservé aux installations techniques liées à la station d'épuration et aux installations liées aux voies Navigables de France au lieudit « Le Barrage ».

La zone N est partiellement concernée par **le risque inondation**, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse Secteur de Stenay approuvé le 29 avril 2005**.

La zone N est concernée par la **protection de plusieurs captages d'alimentation en eau potable** :

- forage de «**Chanvières des Saulx**»,
- **puits alluvial de Cervizy**,
- captage **des sources de «Corroy et de Nerre**», alimentant la commune d'Olizy-sur-Chiers (procédure de D.U.P. en cours).

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dans toute la zone

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

#### 1.2. Dans le secteur Inondable :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et d'amélioration, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- La reconstruction des bâtiments, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions liées à l'économie forestière ou à la chasse, à l'exception des élevages d'animaux,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs,
- Les dépôts de toute nature liés à la construction du barrage automatisé M04 - Stenay et de ses équipements, et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements,

- Les aires de stationnement liées à la construction du barrage automatisé M04 – Stenay et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements.

De plus, sont autorisés :

**. Dans le secteur Ne :**

- Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, y compris **leurs extensions limitées** ainsi que leur démolition et leur reconstruction, éventuellement avec changement de destination, à l'exception des activités commerciales, artisanales et industrielles sauf si ces activités ont un lien avec l'agriculture (fermes-auberges, vente de produits agricoles,...) et dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires.

**. Dans le secteur Nm de maraichage :**

Sous réserve des dispositions du P.P.R.i. :

- Les équipements, installations et constructions nécessaires aux activités de maraichage,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à ces activités.

**. Dans le secteur Nt :**

Sous réserve des dispositions du P.P.R.i. :

- Les équipements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à ces équipements,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs,
- Les dépôts de toute nature liés à la construction du barrage automatisé M04 - Stenay et de ses équipements, et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements,
- Les aires de stationnement liées à la construction du barrage automatisé M04 – Stenay et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements.
- Les travaux d'entretien et d'amélioration, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- La reconstruction des bâtiments, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,

**. Dans le secteur Inondable :**

Les constructions autorisées sont réglementées par le **P.P.R.i. de la Meuse Secteur de Stenay approuvé le 29 avril 2005**, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

**. Dans les périmètres de protection de captages d'eau potable :**

- les occupations et utilisations du sol non interdites en N 1 sont soumises à l'autorisation de l'hydrogéologue agréé.

**ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès, des dessertes internes des propriétés et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, et d'être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

### **Assainissement**

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique majeure (éloignement, topographie...), un assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé (à l'exception le cas échéant, des terrains situés dans les périmètres de protection de captage en eau potable).

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

Pour les parties situées dans les périmètres de protection de captages d'alimentation en eau potable, les pétitionnaires devront respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux concernés.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à dix (10) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour des raisons de conception bioclimatique,
- pour l'extension de bâtiments existants, notamment **dans le secteur Ne**,
- pour les annexes.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de cinq (5) mètres par rapport aux limites séparatives.

### **. Dans le secteur Ne :**

L'implantation sur les limites séparatives est possible.

### **. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour des raisons de conception bioclimatique,
- pour l'extension de bâtiments existants, notamment **dans le secteur Ne**,
- pour les annexes.



## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

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

Il n'est pas fixé de règle, hormis dans le secteur Ne.

**. Dans le secteur Ne,** l'emprise au sol des extensions ne pourra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition**

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel au pied de la construction.

### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 2,50 mètres hors tout pour les abris de jardins,
- un niveau au-dessus du rez-de-chaussée pour les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone, soit 7 mètres à l'égout du toit
- la hauteur des constructions existantes dans les autres cas.

### **. Dans le secteur Ne :**

La hauteur maximum de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

### **. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **. Insertion dans le site**

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans les lignes générales du paysage.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

**Les extensions des constructions** devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

### **Sont interdits :**

- les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.

### **. Matériaux :**

**Les constructions devront être de couleurs non réfléchissantes** s'accordant avec l'**environnement**.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).

**Toitures :**

Les toitures seront de teintes sombres : de tons schiste ou brun.

**Sont interdits :**

- les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.

**Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m sauf impératifs de sécurité

Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

**Sont interdits :**

- Les clôtures préfabriquées formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdite
- Les imitations, par peinture, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

**Disposition générale :**

L'ensemble des dispositions prévues à cet article 11 ne s'appliquent pas pour la construction du barrage automatisé M04 – STENAY et de ses équipements, et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements.

**ARTICLE N 12- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**ARTICLE N.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE N.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **TITRE VI - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER**

### **CARACTÈRE DES TERRAINS :**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

### **Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :**

Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.124-1 et de l'article L.313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

### **Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :**

Modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 – art.202

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

## **TITRE VII - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

Aux documents graphiques du règlement, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :**

**1** - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

**2** - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

### **Liste des emplacements réservés**

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. (cf. pièces 4C1 et 4C2).

<b>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>			
<b>N° DE LA RÉSERVE</b>	<b>DÉSIGNATION</b>	<b>BÉNÉFICIAIRE</b>	<b>SUPERFICIE APPROCHÉE</b>
<b>1</b>	Desserte de la zone à urbaniser à long terme (1AU) "La Briqueterie" depuis la route de Margut (RD.13 / Rue de l'Ouvrage de Villy)	Ville de Stenay	1 593 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Desserte de la zone à urbaniser à long terme (1AU) "La Briqueterie" depuis la rue des Lilas	Ville de Stenay	815 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Elargissement sur une bande de 2 mètres le long du lotissement Le Clos, en vue de faciliter l'entretien d'un fossé existant de collecte des eaux pluviales	Ville de Stenay	205 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Acquisition pour démolition d'un ensemble d'immeubles pour certains insalubres (rue Haute des Remparts) / valorisation de l'espace public	Ville de Stenay	455 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Création d'un jardin public et d'une voie d'accès au Musée de la Bière	Ville de Stenay	4 121 m <sup>2</sup>

## TITRE VIII - ANNEXES

### **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Les textes suivants en vigueur à ce jour, constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Articles R.111-4 et R.425-31 du code de l'urbanisme relatif aux permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007).
- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004, modifié en dernier lieu par le décret 2008-484 du 22 mai 2008 (version consolidé le 25 mai 2008), qui définit les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

### **ENTRÉES DE VILLE - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

*Modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – article 143*

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(...)

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation

# LEXIQUE

---

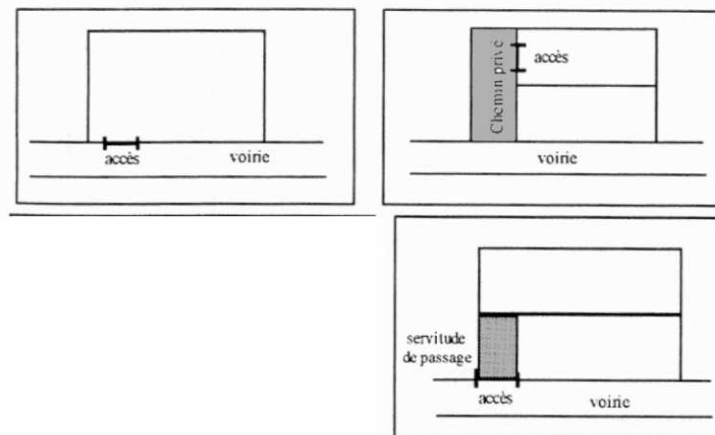
## **A**abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **Accès**

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

C'est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique



### **Acrotère**

Mur ou muret  
dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

en maçonnerie au-

### **Alignement**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

### **Annexes**

Construction ou partie de construction qui n'est pas destinée à l'habitat mais à ces dépendances : garage, buanderie, atelier, abris de jardin, local technique d'une piscine ...

### **Assisés**

Disposés en rangées régulières qui composent des assises.

## **B**aie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue.

Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture (fenêtre, porte, etc.).

Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

**Bandeau :**

Bande horizontale saillante unie ou moulurée qui règne sur le pourtour d'un bâtiment. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades.

**Bardage**

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

**Camping Caravaning**

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres.

A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Construction annexe**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

**Construction principale**

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

**Chien-assis ou lucarne rampante**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.



Chien-assis

Source : Dicobat  
1992

**Clôture**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

**Coefficient d'occupation du sol :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

**Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

**Construction**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.



### Construction principale

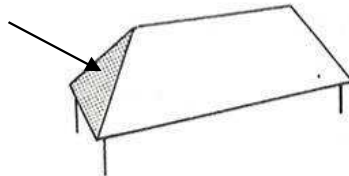
Constitue une construction principale toute construction qui présente une SHON supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

### Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble.

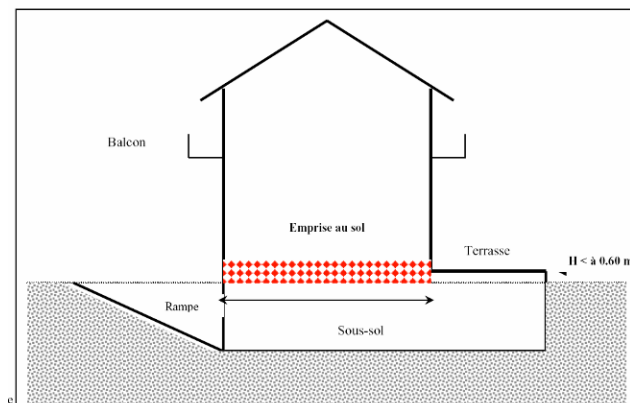


### Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.



### Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

### Équipements techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

### Équipement d'intérêt collectif

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

### Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### Exhaussement

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

## Façades

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

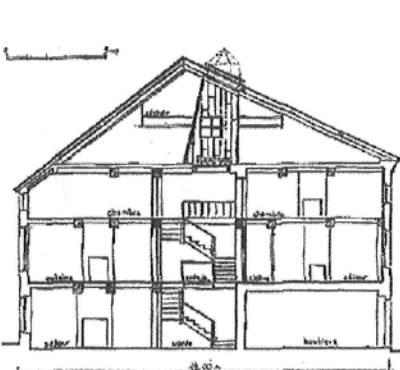
## Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture.

## Flamandes

Celles-ci sont justifiées par la nécessité d'assurer l'éclairage des pièces centrales



## Habitat collectif

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

## Habitat individuel

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.231-1 et L.232.1) définit la maison individuelle comme « tout immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage ».

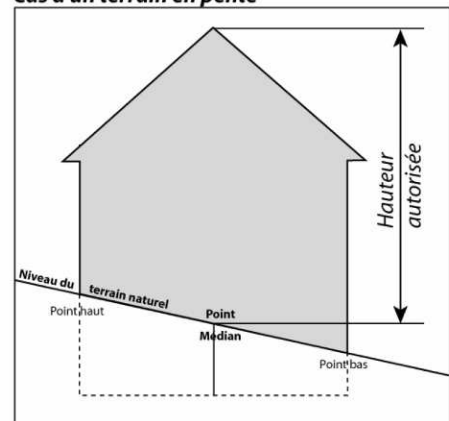
## Habitat Intermédiaire

Il se décline sous la forme d'un groupement d'habitat autorisant la réalisation de logements sur deux niveaux maximum, y compris les combles. Par exemple, une construction avec un logement en rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

## Hauteur de construction (art.10)

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Cas d'un terrain en pente



## Lambrequin

En architecture, un lambrequin est un ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre. Ces pièces d'ornement jouent un rôle d'habillage.

## Limite séparative (art.7)

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. *alignement*).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

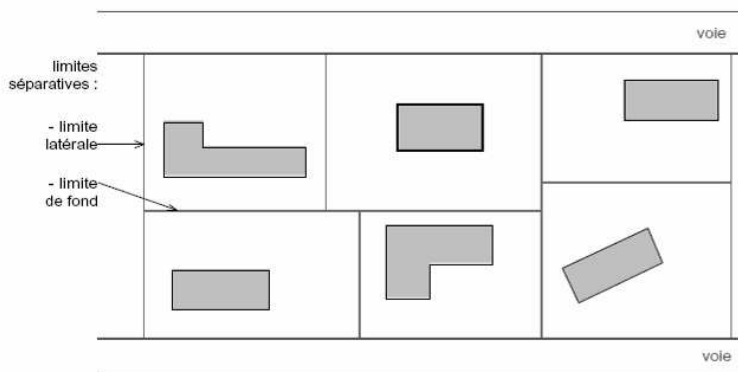


schéma explicatif : LIMITES SÉPARATIVES - définition

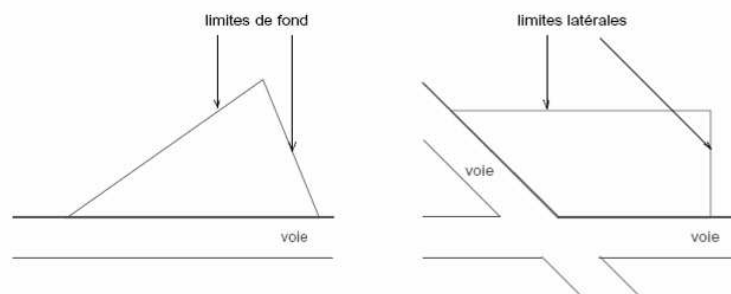


schéma explicatif : LIMITES SÉPARATIVES - CAS PARTICULIERS - définition

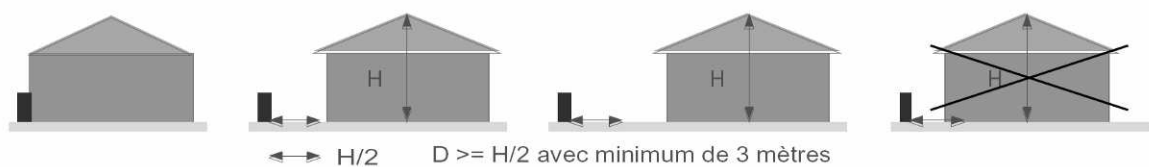


schéma explicatif : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES EN SECTEUR UB

### **Lucarne**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

*Source : Dicobat 1992*

### **Marge de Recul**

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

### **Mitre/mitron**

Ouvrage de rétrécissement et de couronnement du sommet d'un conduit de fumée, destiné à limiter l'entrée de la pluie et du vent dans le conduit.

### **Modénatures**

Traitement ornemental de certains éléments d'un édifice pour en exprimer la plastique : la modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief (moultures) ou répétitif (bossage).

### **Limitée (extension limitée)**

Sont considérés comme limités dans le cadre de l'application du présent règlement les travaux conduisant sous forme d'une extension horizontale et/ou verticale (surélévation) à une augmentation de la surface de plancher de la construction existante ne dépassant pas 15 %.

### **Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Le mur pignon d'une construction à toiture à double pans est le mur portant les extrémités des pans de toit.

### **Niveau**

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

### **Niveau droit**

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, sur une même verticale. L'ensemble du niveau droit se définit par une hauteur unique entre deux surfaces totalement planes. Ne sont donc pas pris en compte les espaces de mezzanines, etc.

### **Ordre continu**

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

### **Ouvrages en saillie**

Balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

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

## **Pièces principales ou secondaires :**

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

## **Pied droit**

Chacun des montants verticaux en maçonnerie, de part et d'autre d'une baie ;

## **Plancher**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

## **Pleine terre**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## **Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

## **Recul**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

## **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

## **Retrait**

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## **Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## **Saillie :**

Éléments d'architecture, corps d'ouvrage, qui est en avant de l'alignement d'une façade : les balcons, corniches, pilastres, contreforts sont des saillies.

## **Servitudes**

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification.

Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

**Sol ou terrain naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

**Surface de plancher :**

La surface de plancher (SDP) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'[ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme](#) et le [décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011](#), et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des [permis de construire](#) et des autres autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes [surface hors œuvre brute](#) (SHOB) et [surface hors œuvre nette](#) (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures, de l'ordre de 10 %.

**Sous-sol**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

**Terrain d'assiette**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

**Toiture terrasse**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

**Trumeau**

Pan de mur situé entre deux baies. Lorsque la séparation des baies est étroite, c'est une pile, un pilier central ou un meneau.

**Unité foncière :**

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

**Unité de l'alignement****Voie**

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

**Voie ouverte au public**

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

**Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

**Voie privée**

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif...).

## **DOCUMENTS ANNEXES**

---

### **Guide pratique pour les travaux de restauration des immeubles anciens ou situés en contexte historique**

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse / année 2004

### **+ Nuancier des couleurs du département de la Meuse (à dater du 01/01/2011)**

Ministère de la culture et de la communication

Direction Régionale des affaires culturelles de Lorraine

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse

### **Guide des bâtiments remarquables recensés à Stenay**

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Meuse / Commune de Stenay année 2018