

Département des Ardennes



**DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LAUNOIS-SUR-VEUCE :**  
**PROJET ÉCONOMIQUE SITUÉ  
PROMENADE JULES MARY**

*Projet d'extension de la Brasserie artisanale Ardwen*

**DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Pièce n°B3 : EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT :  
ZONE URBAINE UE**

Règlement **non modifié** dans le cadre de cette procédure mais **joint à titre informatif** en accompagnement de l'extrait ciblé du plan de zonage modifié (pièce n°B2)

*Vu pour être annexé à l'arrêté  
soumettant à l'enquête publique la  
déclaration de projet emportant mise  
en compatibilité du PLU de  
Launois-sur-Vence.*

Cachet de la CCCP et signature du Président :



*Bernard BLAIMONT*





## CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature,
- l'exploitation de carrières,
- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravaning,

#### Le long des cours d'eau repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation sur un bandeau de 20 m de large de part et d'autre du cours d'eau.



## Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

### **RAPPELS**

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

### **DANS UNE BANDE D'UNE LARGEUR TOTALE DE 250 M APPLIQUEE A LA VOIE FERREE SOISSONS/GIVET**

Les constructions visées par l'arrêté préfectoral n°99/219 doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, hôtelière, de bureau,
- les ICPE à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les habitations et leur annexe à condition qu'elles soient liées à des activités qui nécessitent la présence permanente d'une personne,
- les équipements publics.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UE3 : Accès et voirie

#### 1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent mesurer au minimum 3 mètres de large pour permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### 2 - VOIRIE

Les nouvelles voies doivent présenter une emprise minimale de 7 mètres de large et avoir les caractéristiques techniques afin d'être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

### Article UE4 : Desserte par les réseaux

#### 1 – EAU



Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

## 2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Le cas échéant les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonome les installations devront être conformes aux normes en vigueur.



### 3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

### 4- ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

## **Article UE5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées

- Soit en respectant un retrait minimal de 10 mètres,
- Soit en limite de voie

### Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

## **Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit en contiguïté avec la limite séparative pour les bâtiments n'excédant pas 4 mètres de haut en limite.

### Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension, modification ou aménagement des constructions existantes sans diminution du retrait existant,
- de reconstruction à l'identique après sinistre et sans diminution du retrait existant,
- de construction d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.



## Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance entre une construction et tout point d'appui d'une baie doit respecter un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 5 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les équipements d'intérêt collectif liés aux réseaux publics.

## Article UE9 : Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas excéder 100 m<sup>2</sup> de SHON.

## Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage autre qu'habitation ne peut excéder 15 mètres.

### 3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension ou modification des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions à l'identique après sinistre,
- de construction d'annexe dont la hauteur maximum est limitée à 4 mètres,
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

## Article UE11 : Aspect extérieur

### 1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 2 - FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, parpaings, béton, briques creuses...) est interdit.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdits.



### 3 – CLOTURES

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

## **Article UE12 : Stationnement**

### 1 – GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L129.2.1 du Code de l'Urbanisme.

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute SHON supplémentaire supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

### 2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place/logement,
- pour les commerces, services et bureaux : 60% de la SHON,
- pour les activités artisanales et industrielles : 40% de la SHON,
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 3 - LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

### 4 - DEUX-ROUES

Il est exigé la création de locaux fermés et facilement accessibles dédiés au remisage des vélos dont la surface correspond pour les bureaux et les activités de plus de 250 m<sup>2</sup> à 0,3% de la SHON.

Le local à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

### 5 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.



## Article UE13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

50% du retrait par rapport aux voies doivent être traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Les terrains non construits et non nécessaire au stockage doit être engazonné ou planté.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé