

Département de la Meuse

COMMUNE  
DE VIGNEULLES LES HATTONCHATEL

# Plan Local d'Urbanisme

## REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération  
du 31 janvier 2012 approuvant  
la modification n° 3  
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

P.L.U. approuvé le 27 février 2004  
Modifiés le 5 novembre 2004 et le 16 juin 2006



10 rue Sadi Carnot  
55002 BAR LE DUC Cedex  
Tél : 03.29.77.32.00  
Fax : 03.29.77.32.01  
Mail : barleduc@mangingeometres.com

**TITRE I**

**DISPOSITIONS**

**GENERALES**

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

## **Article 1 : Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VIGNEULLES les HATTONCHATEL.

## **Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol**

- 2.1** Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol, fixées aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.
- 2.2** Les articles L 111-1-4, L 111-9, L 111-10 et L 421-4 restent applicables.
- 2.3** S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan annexe "Plan des Servitudes".

## **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les documents graphiques font apparaître également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils précisent leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- 3.1** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre 2 du présent règlement sont :

- a) La zone UC correspondant au bâti ancien central.
  
- b) La zone UP correspondant aux extensions périphériques.

**Elle comprend un secteur « UPa » à Hattonville**, dans lequel les accès aux constructions doivent se faire à partir de la rue des Malzarées et non par la RD 908.

- 3.2** Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre 3 du présent règlement sont :

- a) La zone 1AU correspondant à des espaces à caractère naturel ouverts à l'urbanisation. Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

**Elle comprend un secteur « 1Aui »** à CREUE dont l'objectif est d'informer la population de l'existence de problèmes hydrauliques et d'imposer un recul minimum par rapport à la voie de desserte (chemin d'exploitation) mettant les constructions hors d'atteinte des eaux.

**Elle comprend plusieurs secteurs « 1AUℓ »** réservés au développement d'activités relatives aux loisirs, aux sports, au tourisme, à la culture et à l'enseignement.

**Elle comprend un secteur « 1AUx »** réservé aux activités commerciales et artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

**Elle comprend un secteur « 1AUc »** réservé aux activités commerciales et artisanales.

- b) La zone 2AU correspondant à des espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate ne disposent pas d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- c) La zone agricole A protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- d) La zone naturelle et forestière N protégée 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.

**Elle comprend des secteurs « Nc »** constructibles.

#### **Article 4 : Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS**

**APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC correspond au bâti ancien central.

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

#### **Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des zones UC à CREUE et à HATTONCHATEL ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123 -1 sont soumis aux dispositions des articles R 421-23 et 28 du code de l'urbanisme.

#### **Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UC 2 ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation autres que celles mentionnées à l'article UC 2 (I.C.P.E. agricole) ;
- les carrières.

#### **Article UC 2 - Occupations et d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admises :**

- les constructions à usage autre que celui d'habitation (excepté celles mentionnées à l'article UC 1), 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 constructions à usage agricole (soumises ou non à la législation des I.C.P.E.) à condition qu'elles rentrent dans le cadre de la mise aux normes d'exploitations existantes ; dans ce cas la mise aux normes ne doit pas aggraver la situation (réduction des distances par rapport aux habitations des tiers).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

Les conditions d'accès doivent répondre 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 et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

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

#### **3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées 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 de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### **Article UC 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

#### **4.2 Assainissement**

**4.2.1** Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10 du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

**4.2.2** En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

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

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront dirigées soit :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

#### **4.4 Autres réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

### **Article UC 5 - Caractéristiques des terrains**

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif individuel d'assainissement admis par l'autorité compétente.

### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** Les constructions ayant façade sur rue doivent, pour tous leurs niveaux, être implantées à l'alignement, (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé) ou en annexe (plans d'alignement).

**6.2** Toutefois, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (publiques ou privées) ou emprises publiques, les dispositions de l'alinéa 6.1 pourront être exigées par rapport à une seule d'entre elles, en fonction de l'importance des rues et de la situation locale (implantation des constructions voisines).

**6.3** Toutefois, dans le cas d'un projet d'extension d'une construction existante ne respectant pas l'alinéa 6.1, la dite extension pourra être implantée à la même distance par rapport à l'alignement (dans le prolongement de la construction existante). Cette disposition n'est cependant pas valable si la construction est frappée d'alignement.

**6.4** Toutefois, lorsque le ou les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement et sur la ou les limites séparatives du terrain à considérer (celui supportant le projet), la construction projetée pourra respecter au maximum le même recul.

**6.5** Toutefois, lorsque le ou les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives du terrain à considérer (celui supportant le projet) ou lorsqu'il n'existe pas de construction voisine ; la construction projetée pourra s'implanter en retrait de l'alignement.



**6.6** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les piscines ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à celui-ci.

## **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions doivent, sur une profondeur maximale de 10 mètres à partir de l'alignement ou de la limite des voies privées, être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

**7.2** Les dispositions du 7.1 pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- lorsqu'il n'existe pas de constructions voisines (sur les fonds jouxtant le terrain supportant le projet);
- lorsqu'une construction voisine (latérale) n'est pas implantée en limite séparative du terrain supportant le projet ;
- lorsque la longueur sur rue de l'unité foncière dépasse 10 mètres ;
- lorsque la limite séparative aboutit sur une voie de faible largeur ( $\leq 3$  mètres) ;
- lorsque la construction ne donne pas directement sur la rue ;
- lorsqu'il s'agit d'extensions, d'annexes et de dépendances de constructions existantes.

Au delà de cette profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement ou dans les cas où le 7.1 n'est pas appliqué, les constructions devront soit jouxter la limite parcellaire, soit respecter une distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble à la limite parcellaire la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle s'applique également pour l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriétés.

Lorsque l'égout de toit sera situé sur la limite séparative, le minimum de trois mètres ne sera toutefois pas applicable à condition que la pente de toit ne soit pas supérieure à 45°.

**7.3** Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction existante, qui ne respecte ni le 7.1, ni le 7.2, la dite extension pourra être implantée à la même distance des limites séparatives.

**7.4** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les piscines ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront dans tous les cas soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de la limite.

## **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article UC 9 - Emprise au sol**

Pas de prescription.

## **Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions**

**10.1** Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles UC 7 et UC 8.

**10.2** Lorsque la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout du toit de la façade principale donnant sur la rue), doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

**10.3** La hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut excéder quinze mètres (**H ≤ 15 mètres**).

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

**10.4** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les bâtiments publics ;
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UC 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 Généralités**

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.

Pour les travaux concernant le bâti ancien (ravalement de façades et autres), Il est vivement recommandé de suivre les conseils du document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR », Communauté de Communes du pays de Vigneulles, consultable en mairie.

### **11.2 Couleurs**

Les constructions doivent respecter le nuancier local consultable en mairie (voir également le document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR » de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles).

### **11.3 Façades**

*Intervention sur le bâti ancien :*

Les réfections ou les rénovations des constructions existantes doivent être réalisées en respectant le caractère original des villages.

Si une modification des percements en façade est envisagée, les fenêtres devront garder leurs proportions, à savoir plus hautes que larges.

L'encadrement des portes charretières, c'est à dire le linteau et les tableaux, devra être conservé.

Les encadrements de fenêtres et de portes doivent rester apparents. Ils ne doivent être ni enduits, ni peints.

La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.

Les matériaux tels que moellons, agglomérés..., seront enduits. Toutefois, sur les pignons et les façades arrières les murs en moellon pourront recevoir un enduit « à pierres vues ».

Les pierres en saillie sur les pignons appelées « boutisses » ou « bouteilles » doivent rester apparentes.

Les fenêtres, portes et volets en bois seront peints.

Les volets roulants sont déconseillés. Si toutefois ils doivent être utilisés, le caisson ne doit pas déborder sur la façade. Il sera soit intégré dans le linteau, soit installé à l'intérieur de la pièce à occulter.

*Nouvelles constructions :*

Les constructions nouvelles, les extensions, les dépendances et les annexes doivent s'intégrer au bâti ancien et reprendre certaines de ses caractéristiques, notamment la proportion et l'aspect des percements (au moins pour leur façade sur rue).

#### **11.4 Toitures**

Pour les toitures à pans, la couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun et les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect de la tuile. L'orientation des pans et la pente des toitures ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. La pente doit être proche de celles des constructions voisines.

Les toitures terrasses sont interdites lorsqu'elles donnent directement sur la rue.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquée pour :

- les vérandas,
- les rénovations et réhabilitations de constructions existantes ne respectant déjà pas une ou plusieurs de ces règles,
- les extensions de constructions existantes ne respectant déjà pas une ou plusieurs de ces règles (à condition que l'extension présente une uniformité d'aspect avec l'existant).

#### **11.5 Ne sont pas soumis aux règles précitées :**

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les bâtiments publics ;
- les constructions d'architecture contemporaine ou moderne de qualité ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**11.6** Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

**11.7** Des toitures et matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

## **Article UC 12 - Stationnement**

**12.1** La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

**12. 2** S'il est fait application de l'alinéa 12.1 ci-dessus, le nombre minimum d'emplacements de stationnement sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. A ce nombre s'ajoutent éventuellement les surfaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires ; surfaces qui seront déterminées dans chaque cas particulier.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt cinq mètres carrés y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. Cette disposition n'est pas applicable pour les immeubles à usage d'habitation.

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

- par studio ou logement de 2 pièces : 1 emplacement
- par logement de 3 à 5 pièces : 1.5 emplacements
- par logement de 6 pièces et plus : 2 emplacements

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

### **- Constructions à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés, de professions libérales :**

- 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors oeuvre nette est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

### **- Constructions à usage artisanal ou commercial :**

- 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors oeuvre nette est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

### **- Constructions hospitalières et cliniques :**

- 5 emplacements pour 10 lits.

### **- Constructions à usage d'enseignement :**

- 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré ;
- 2 emplacements par classe pour les établissements du second degré ;

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

### **- Constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants :**

- 5 emplacements pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **- Constructions à usage de réunions, spectacles, conférences :**

- 1 emplacement pour 5 places.

La règle applicable aux constructions non prévues dans l'énumération précédente sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions ci-après, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Qu'ils soient réalisés sur le fonds principal ou sur un fonds indépendant, les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

### **Article UC 13 - Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

**La zone UP** correspond aux extensions périphériques à dominance pavillonnaire.

**Elle comprend un secteur « UPa » à Hattonville**, dans lequel les accès aux constructions doivent se faire à partir de la rue des Malzarées et non par la RD 908.

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

#### **Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur de la zone UP à HATTONCHATEL et SAINT BENOIT ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 sont soumis aux dispositions des articles R 421-23 et 28 du code de l'urbanisme.

#### **Article UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- la démolition totale de l'abbaye de SAINT BENOIT ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UP 2 ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation autres que celles mentionnées à l'article UC 2 (I.C.P.E. agricole) ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les carrières.

#### **Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admises :**

- les constructions à usage autre que celui d'habitation (excepté celles mentionnées à l'article UP 1), 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 constructions à usage agricole (soumises ou non à la législation des I.C.P.E.) à condition qu'elles rentrent dans le cadre de la mise aux normes d'exploitations existantes ; dans ce cas la mise aux normes ne doit pas aggraver la situation (réduction des distances par rapport aux habitations des tiers) ;
  - Dans le secteur UPa d'Hattonville, les constructions à condition que l'accès au terrain se fasse à partir de la rue des Malzarées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UP 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

Les conditions d'accès doivent répondre 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 et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

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

Dans le secteur « UPa » à Hattonville, les accès aux terrains doivent se faire à partir de la rue des Malzarées et non par la RD 908.

#### **3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées 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 de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### **Article UP 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

#### **4.2 Assainissement**

**4.2.1** Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10. du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

**4.2.2** En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

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

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront dirigées soit :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

#### **4.4 Autres réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

### **Article UP 5 - Caractéristiques des terrains**

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif individuel d'assainissement admis par l'autorité compétente.

### **Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( **$D \geq H$** ).

**6.2** Les dispositions du présent alinéa peuvent ne pas être appliquées :

- pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante ;
- le long des voies de largeur inférieure ou égale à trois mètres.

**6.3** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les piscines ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à celui-ci.



## **Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

**7.2** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les piscines ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite ou en recul sans minimum de distance.

## **Article UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article UP 9 - Emprise au sol**

Pas de prescription.

## **Article UP 10 - Hauteur maximum des constructions**

**10.1** Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles UP 6, UP 7 et UP 8.

**10.2** La hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut excéder quinze mètres ( **$H \leq 15$  mètres**).

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

**10.3** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UP 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 Généralités**

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.

Pour les travaux concernant le bâti ancien (ravalement de façades et autres), Il est vivement recommandé de suivre les conseils du document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR », Communauté de Communes du pays de Vigneulles, consultable en mairie.

### **11.2 Couleurs**

Les constructions doivent respecter le nuancier local consultable en mairie (voir également le document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR » de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles).

### **11.3 Façades**

Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

### **11.4 Toitures**

Pour les toitures à pans, la couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun ou anthracite.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour les vérandas, les bâtiments publics et les extensions de constructions existantes qui ne respectent déjà pas cette règle (à condition que l'extension présente une uniformité d'aspect avec l'existant).

### **11.5 Ne sont pas soumis aux règles précitées :**

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**11.6** Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

**11.7** Des toitures et matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

## **Article UP 12 - Stationnement**

**12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt cinq mètres carrés y compris les accès.

**12.2** Un nombre minimum d'emplacements de stationnement sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. A ce nombre s'ajoutent éventuellement les surfaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires ; surfaces qui seront déterminées dans chaque cas particulier.

Le nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. Cette disposition n'est pas applicable pour les immeubles à usage d'habitation.

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

- par studio ou logement de 2 pièces : 1
- par logement de 3 à 5 pièces : 1.5
- par logement de 6 pièces et plus : 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

**- Constructions à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés, de professions libérales :** 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

**- Constructions à usage artisanal ou commercial :** 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

**- Constructions hospitalières et cliniques :** 5 emplacements pour 10 lits.

**- Constructions à usage d'enseignement :**

- 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré ;
- 2 emplacements par classe pour les établissements du second degré ;

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

**- Constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants :**

- 5 emplacements pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**- Constructions à usage de réunions, spectacles, conférences :** 1 emplacement pour 5 places.

**12-3** La règle applicable aux constructions non prévues dans l'énumération précédente sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables.

**12.4** Nonobstant les dispositions ci-après, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**12.5** Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Qu'ils soient réalisés sur le fonds principal ou sur un fonds indépendant, les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

**12.6** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

**Article UP 13 - Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UP 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS**

**APPLICABLES AUX**

**ZONES A URBANISER**

**ET**

**NATURELLES**

# **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

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

### **Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des zones 1AU à CREUE et à HATTONCHATEL ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123 -1 sont soumis aux dispositions des articles R 421-23 et 28 du code de l'urbanisme.

### **Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1.1 Sont interdits, dans la zone 1AU et le secteur 1AUi :**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les carrières.

#### **1.2 Sont interdits dans le secteur 1AUℓ :**

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage artisanal et industriel ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol.

#### **1.3 Sont interdits dans le secteur 1AUx :**

- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières.

#### **1.4 Sont interdits, dans le secteur 1AUc :**

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage artisanal et industriel ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol.

## **Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis :**

- dans la zone 1AU et le secteur 1AU<sub>i</sub>, les constructions à usage autre que celui d'habitation (excepté celles mentionnées à l'article 1AU 1), 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.
- dans le secteur 1AU<sub>ℓ</sub>, les constructions à usage commercial à condition d'être liées et nécessaires au développement d'activités relatives aux loisirs, aux sports, au tourisme, à la culture et à l'enseignement ;
- dans le secteur 1AU<sub>x</sub>, les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires aux installations à usage commercial, artisanal, industriel, de bureau ou de service existantes dans le secteur ;
- dans le secteur 1AU<sub>c</sub>, les constructions à usage commercial ;
- dans l'ensemble des zones et secteurs, les opérations (individuelles ou groupées) à condition que leur conception et leur localisation n'engendrent pas des délaissés de terrains inconstructibles ;
- dans l'ensemble des zones et secteurs, les opérations à condition que le financement des équipements internes soit pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol (article L.332-15 du Code de l'urbanisme).
- les opérations individuelles ou groupées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations annexées au dossier de PLU.
- dans les zones 1AU ouverte à l'urbanisation à l'occasion de cette 1ère modification du P.L.U., les zones devront être urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone concernée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

Les conditions d'accès doivent répondre 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 et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

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

Dans les secteurs 1AUx, les constructions devront être desservies à partir d'un nombre limité d'accès sur la route départementale n°901. Les caractéristiques de ces accès seront fixées en accord avec le gestionnaire de la voirie.

### **3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées 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 de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 Eau**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

Dans les secteurs 1AU $\ell$  et 1AUx, à défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

**4.2.1** Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10. du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

**4.2.2** En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

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

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront dirigées soit :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;



- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

#### **4.4 Autres réseaux**

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

### **Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif individuel d'assainissement admis par l'autorité compétente.

### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( **$D \geq H$** ).

Cette règle pourra ne pas être appliquée le long des voies de largeur inférieure ou égale à trois mètres.

**6.2** Dans les secteurs 1AUx et 1AUi, les constructions doivent respecter au minimum un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement.

**Dans le secteur 1AU du village de Vigneulles-lès-Hattonchâtel, au lieu-dit « Motte Vin Pré », un recul de 30 mètres par rapport au cours d'eau de l'Yron devra être pris en compte pour l'implantation des futures constructions.**

**Dans le secteur 1AU du Sud du Village de Creuë, un recul de 45 mètres par rapport au cours d'eau de Creuë devra être pris en compte pour l'implantation des futures constructions.**

**6.3** Les dispositions des alinéas 6.1 et 6.2 ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.

**6.4** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre

### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence

d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( **$D \geq H/2$  et  $D \geq 3$  mètres**).

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

La distance minimale de trois mètres n'est pas applicable lorsque l'égout de toit se situe en limite séparative sous réserve que la pente de toit n'excède pas 45°.

**7.2** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les piscines ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite ou en retrait sans respecter le minimum de 3 mètres.

## **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Pas de prescription.

## **Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

**10.1** Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles 1AU 6, 1AU 7 et 1AU 8.

**10.2** Dans la zone 1AU et les secteurs 1AU<sub>i</sub> et 1AU<sub>ℓ</sub>, la hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder quinze mètres (**H ≤ 15 mètres**).

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

**10.3** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 Généralités**

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.

Dans le secteur 1AU<sub>c</sub>, les constructions devront favoriser l'utilisation de matériaux permettant une parfaite intégration du nouveau bâtiment à cette zone en limite de village et à proximité de vergers. L'aspect extérieur de la construction pourra être constitué de bois afin d'optimiser l'intégration du bâtiment à l'environnement. L'utilisation de systèmes favorisant l'économie d'énergie et la limitation des rejets de gaz à effets de serre devront également être privilégiés.

## **11.2 Couleurs**

Les constructions doivent respecter le nuancier local consultable en mairie (voir également le document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR » de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles).

## **11.3 Façades**

Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

## 11.4 Toitures

Dans la zone 1AU et les secteurs 1AU<sub>i</sub> et 1AU<sub>ℓ</sub>, la couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun (pour les toitures à pans).

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour les vérandas, les bâtiments publics et les extensions de constructions existantes qui ne respectent déjà pas cette règle (à condition que l'extension présente une uniformité d'aspect avec l'existant).

## 11.5 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**11.6** Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

**11.7** Des toitures et matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant

## Article 1AU 12 - Stationnement

**12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt cinq mètres carrés y compris les accès.

**12.2** Un nombre minimum d'emplacements de stationnement sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. A ce nombre s'ajoutent éventuellement les surfaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires ; surfaces qui seront déterminées dans chaque cas particulier.

Le nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. Cette disposition n'est pas applicable pour les immeubles à usage d'habitation.

### - Constructions à usage d'habitation :

- par studio ou logement de 2 pièces : 1
- par logement de 3 à 5 pièces : 1.5
- par logement de 6 pièces et plus : 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

### - Constructions à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés, de professions libérales :

- 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

**- Constructions à usage artisanal ou commercial :**

- 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

**- Constructions hospitalières et cliniques :**

- 5 emplacements pour 10 lits.

**- Constructions à usage d'enseignement :**

- 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré ;
- 2 emplacements par classe pour les établissements du second degré ;

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

**- Constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants :**

- 5 emplacements pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**- Constructions à usage de réunions, spectacles, conférences :**

- 1 emplacement pour 5 places.

**12.3** La règle applicable aux constructions non prévues dans l'énumération précédente sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables.

**12.4** Nonobstant les dispositions ci-après, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**12.5** Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Qu'ils soient réalisés sur le fonds principal ou sur un fonds indépendant, les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

**12.6** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

## **Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

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

#### **Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

#### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations interdites**

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

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage industriel et artisanal ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les constructions à usage d'équipement collectif autre que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage agricole ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les abris ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les lotissements ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admises :**

- les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes à condition d'être de taille mesurée.
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2AU 3 - Accès et voirie**

Pas de prescription.



#### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Pas de prescription.

#### **Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H$ ).

**6.2** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter sans minimum de distance par rapport à l'alignement opposé.

#### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

**7.2** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

#### **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

#### **Article 2AU 9 - Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Pas de prescription.

**Article 2AU 11 - Aspect extérieur**

Pas de prescription.

**Article 2AU 12 - Stationnement**

Pas de prescription.

**Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

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

#### **Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 sont soumis aux dispositions des articles R 421-23 et 28 du code de l'urbanisme.

#### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2 ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial et artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les constructions à usage d'équipement collectif autre que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes autres que ceux mentionnées à l'article A 2 ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les abris autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les terrains de camping et de caravaning autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les lotissements ;

#### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admis :**

- les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes à condition d'être accolées au bâtiment principal ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les constructions et installations agricoles nouvelles (cette disposition ne concerne pas les mises aux normes d'installations existantes ne respectant pas les distances d'implantation réglementaires et notamment celles relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)), à condition que les distances d'implantation imposées par le Règlement Sanitaire Départemental et la législation sur les I.C.P.E. soient respectées et calculées par rapport aux limites des zones AU et U ;

- les constructions et installations agricoles dans le cadre de mises aux normes et ne respectant pas les distances réglementaires, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation (réduction des distances par rapport aux habitations) ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

Pas de prescription.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

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

#### **4.2 Assainissement**

**4.2.1** Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10. du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

**4.2.2** En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

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

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront dirigées soit :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;

- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( **$D \geq H$** ).

Les dispositions de l'alinéa 6.1 ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.

**6.2** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter sans minimum de distance par rapport à l'alignement opposé.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

**7.2** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter sans minimum de distance par rapport aux limites séparatives.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article A 9 - Emprise au sol**

Pas de prescription

## **Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles A 6, A 7 et A 8.

La hauteur absolue (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) des abris de pêche et de chasse ne doit pas excéder 3,50 mètres.

## **Article A 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 Généralités**

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

### **11.2 Couleurs**

Les constructions doivent respecter le nuancier local consultable en mairie (voir également le document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR » de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles).

### **11.3 Façades**

Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

### **11.4 Toitures**

La couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour les vérandas et les extensions des constructions existantes qui ne respectent déjà pas cette règle (à condition que l'extension présente une uniformité d'aspect avec l'existant).

### **11.5 Ne sont pas soumis aux règles précitées :**

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**11.6** Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

**11.7** Des toitures et matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

### **Article A 12 - Stationnement**

Pas de prescription.

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La zone naturelle et forestière N comprend des secteurs constructibles « Nc » et « No ».

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

#### **Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 sont soumis aux dispositions des articles R 421-23 et 28 du code de l'urbanisme.

#### **Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

##### **1.1 Sont interdits dans la zone N et les secteurs Nc et No:**

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial et artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les constructions à usage d'équipement collectif autre que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les caravanes isolées ;
- les mobils home ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les lotissements ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article N 2 ;
- les carrières autres que celles mentionnées à l'article N 2 ;

##### **1.2 Sont interdits uniquement dans la zone N :**

- les abris autres que ceux mentionnés à l'article N 2 ;
- les constructions à usage d'habitation.

#### **Article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admis :**

- dans le secteur No, les constructions à usage culturel, scientifique, d'enseignement (observatoire de la voûte céleste...), à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone



- les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes, à condition d'être de taille mesurée ;
- les abris de pêche à raison d'un par unité foncière et à condition de l'existence d'un plan d'eau mesurant au minimum 5000m<sup>2</sup> sur cette même unité foncière ;
- les abris de chasse à condition d'avoir un usage collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires pour le réaménagement d'anciennes carrières, et aux constructions admises dans la zone ;
- les carrières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

Pas de prescription.

### **Article N 4 - desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

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

#### **4.2 Assainissement**

**4.2.1** Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L.2224-10. du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

**4.2.2** En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

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

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront dirigées soit :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

## **Article N 5 - caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( **$D \geq H$** ).

Les dispositions de l'alinéa 6.1 ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.

**6.2** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter sans recul minimum.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

**7.2** Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter sans respecter le minimum de 3 mètres.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article N 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de pêche et de chasse (calculée par projection au sol de tout point de la construction) ne doit pas excéder 30m<sup>2</sup>.

## **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles N 6, N 7 et N 8.

La hauteur absolue (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) des abris de pêche et de chasse ne doit pas excéder 3,50 mètres.

## **Article N 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 Généralités**

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

### **11.2 Couleurs**

Les constructions doivent respecter le nuancier local consultable en mairie (voir également le document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR » de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles).

### **11.3 Façades**

Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

### **11.4 Toitures**

Pour les toitures à pans, la couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour les vérandas et les extensions des constructions existantes qui ne respectent déjà pas cette règle (à condition que l'extension présente une uniformité d'aspect avec l'existant).

### **11.5 Ne sont pas soumis aux règles précitées :**

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**11.6** Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

**11.7** Des toitures et matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

## **Article N 12 - Stationnement**

Pas de prescription.

## **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.