

Département de la Meuse

NONSARD-LAMARCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Date de prescription : 18 mars 2004

Date d'arrêt : 18 septembre 2007

Date d'approbation : 11 août 2008

MODIFIÉ le 7.12.2010 (Règlement modifié, corrigé, rajouts)
↳ voir délibération + note présentation
du 07.12.2010

C

Règlement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.1 à R.123.14 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NONSARD-LAMARCHE.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, représentées respectivement par les lettres U, AU, A et N sur les documents graphiques. Sur ces derniers figurent également : les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (CU) ainsi que les emplacements réservés et les éléments du paysage identifiés en application des articles L 123-1.7° et 8° du CU.

2.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre 2 du présent règlement correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont repérées par les lettres **UA, UB et UX** sur les documents graphiques.

La zone UA correspond au bâti ancien central de la commune.

La zone UB correspond au bâti pavillonnaire périphérique.

La zone UX correspond à une zone d'activité non agricole.

2.2 Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre 3 du présent règlement correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

Elles sont repérées par les lettres **AU** sur les documents graphiques.

COMMUNE DE NONSARD-LAMARCHE

La zone **1AU** correspondant à des espaces d'urbanisation future partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone **2AU** correspondant à des espaces d'urbanisation future non équipée. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

2.3 La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du titre 4 du présent règlement est 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 dans cette zone.

Elle est repérée par la lettre **A** sur les documents graphiques.

2.4 La zone naturelle et forestière à laquelle s'applique les dispositions du titre 5 du présent règlement est 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 est repérée par la lettre **N** sur les documents graphiques. Elle comprend des secteurs :

- N1 pour les bois,
- N2 pour les jardins vergers,
- N3 pour la zone de loisirs et d'équipements collectifs, centré sur Madine,
- N4 pour la zone centrée sur les étangs de pêche existants,
- N5 pour la zone inondable, l'espace Natura 2000 et les espaces proches du lac de Madine.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Article L 123.1 : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

ARTICLE V - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

ARTICLE VI - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les occupations et utilisations du sol soumises à des dispositions particulières. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au bâti ancien central.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage commercial sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage artisanal sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole sauf cas visés à l'article 2
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes sauf cas visés à l'article 2
- les caravanes isolées
- les mobils home
- les habitations légères de loisirs
- les terrains de camping et de caravanage
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2
- les lotissements à usage d'activité
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- les carrières

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage agricole dans les conditions suivantes :

- pour des élevages de type familial,
- pour l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.

Les entrepôts à usage familial (abris de jardins)

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et les installations classées soumises à déclaration à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...) 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 garages collectifs de caravanes à condition d'être dans un bâtiment fermé.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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.

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.~~

(délib. du 27/12/10)

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

L'alimentation par puits, forages ou autre système est admise dans les limites de la réglementation en vigueur.

Assainissement

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.

Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

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.

Eaux pluviales

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

- 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,
- vers un système de récupération individuel pour un usage privé.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution, il sera exigé un traitement préalable adapté.

Autres réseaux

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

6.1 Les constructions doivent, pour tous leurs niveaux, être implantées à l'alignement ou à toute limite s'y substituant.

6.2 Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies 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 voies et de la situation locale (constructions voisines).

6.3 En cas d'extension d'une construction existante et ne respectant pas l'alinéa 6.1, l'extension pourra être implantée dans le prolongement de la construction existante. Cette disposition n'est pas valable si la construction est frappée d'alignement.

6.4 Lorsque le ou les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement et en limite séparative du projet, la nouvelle construction pourra respecter au maximum le même recul.

6.5 Lorsque le ou les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives du 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 au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour une largeur de parcelle inférieure à 10 mètres, les constructions doivent être implantées de limite à limite séparatives.

Les dispositions ci dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- lorsqu'il n'existe pas de constructions voisines du projet,
- lorsqu'une construction voisine n'est pas implantée en limite séparative,
- lorsque la façade sur rue de l'unité foncière dépasse 10 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.

7.2 Au delà de cette largeur de 10 mètres, les constructions doivent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives. Sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée suivant les règles fixées à l'article 6.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (**$D \geq H/2$ et $D \geq 3$ mètres**).

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

7.3 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 au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin auront une emprise au sol maximale de ~~20~~^{40 m²} extension comprise et par unité foncière.

Les abris à animaux auront une emprise au sol maximale de 20 m² extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur à l'égout de toiture de la construction sera :

- à la hauteur des égouts voisins.
- entre deux constructions d'inégale hauteur, en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas. Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

10.2 Lorsque la construction est implantée en recul de la limite séparative, la hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut excéder neuf mètres (**$H \leq 9$ mètres**).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la hauteur totale peut atteindre au maximum la hauteur de la construction avant sinistre.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante.

10.3 Les abris de jardins et à animaux auront une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage.

10.4 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 Façades

Les constructions doivent respecter le nuancier local (PATRIMOINE ET COULEURS de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles).

Les matériaux non destinés à être laissé brut (aggloméré, briques creuses, ...) seront enduits. Les bardages métalliques doivent être peints. Le bois est autorisé.

Les abris de jardins et à animaux auront une façade maçonnée enduite ou en aspect bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les matériaux hétéroclites et de récupération sont interdits.

Les réfections ou les rénovations doivent être réalisées en respectant le caractère original des villages. En cas de percements en façade sur rue, les fenêtres seront plus hautes que larges. L'encadrement des portes charretières (linteau et 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 pierres en saillie sur les pignons (boutisses ou bouteilles) doivent rester apparentes. Les fenêtres, portes et volets en bois seront peints. Les caissons des volets roulants en saillie de la façade sur rue sont interdits.

Ces dispositions ne s'applique pas pour les façades commerciales.

Les constructions nouvelles, les extensions, les dépendances et les annexes doivent s'intégrer au bâti ancien.

11.2 Toitures

~~La toiture principale sera parallèle à la rue. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30°.~~

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

foncé à noir

La couleur des toitures doit être dans les nuances de rouge à brun ^{foncé à noir} et les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect tuile.

Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas, les piscines, les abris de jardins, les constructions d'architecture contemporaine ou moderne et les extensions de constructions existantes.

11.3 Clôtures

Les murs en pierre sèche seront préservés.

11.4 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les bâtiments publics ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 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 minimale pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 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.

Type de construction	Nombre de place de stationnement
Habitation :	
- de 1 à 2 pièces	1
- de 3 à 5 pièces	1,5
- de 6 pièces et plus	2
Bureaux	3 emplacements pour 100 m ² de SHON
Commerce, artisanat	2 emplacements pour 100 m ² de SHON
Hôtel	5 emplacements pour 10 chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Salle de réunion, spectacle, conférence	1 emplacement pour 5 places

Pour un immeuble collectif, le nombre de place de stationnement total sera arrondi au nombre entier supérieur.

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 Seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les plantations seront d'essences locales variées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La **zone UB** correspond aux extensions récentes à dominance pavillonnaire.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage commercial sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage artisanal sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole sauf cas visés à l'article 2
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes
- les caravanes isolées
- les mobiles home
- les habitations légères de loisirs
- les terrains de camping et de caravanage
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2
- les lotissements à usage d'activité
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- les carrières

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient utilisées pour des élevages de type familial

Les entrepôts à usage familial (abris de jardins)

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et les installations classées soumises à déclaration à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...) 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 affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ou à modifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

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 UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

L'alimentation par puits, forages ou autre système est admise dans les limites de la réglementation en vigueur.

Assainissement

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.

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.

Eaux pluviales

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

- 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,
- vers un système de récupération individuel pour un usage privé.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution, il pourra être exigé un traitement préalable adapté.

Autres réseaux

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

6.1 La façade sur rue des constructions doit respecter un retrait minimum de 5 mètres ~~et maximum de 15 mètres~~ par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Les dispositions ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas cette règle. 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 au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

En cas de recul, 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 3 mètres ($D \geq 3$ mètres).

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

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin auront une emprise au sol maximale de ⁴⁰~~20~~ m² extension comprise et par unité foncière.

Les abris à animaux auront une emprise au sol maximale de 20 m² extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 9 mètres ($H \leq 9$ mètres).

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

10.2 Les abris de jardins et à animaux auront une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage.

10.3 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 Façades

Les constructions doivent respecter le nuancier local PATRIMOINE ET COULEURS de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles.

Les matériaux non destinés à être laissé brut (aggloméré, briques creuses, ...) seront enduits. Les bardages métalliques doivent être peints. Le bois est autorisé.

Les abris de jardins et à animaux auront une façade maçonnée enduite ou en aspect bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les matériaux hétéroclites et de récupération sont interdits.

11.2 Toitures

La couleur des toitures doit être dans les nuances de rouge à brun ^{fenêtre} et les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect tuile.

Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas, les piscines, les abris de jardins et les constructions d'architecture contemporaine ou moderne.

11.3 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 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 minimale pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 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.

Type de construction	Nombre de place de stationnement
Habitation :	
- de 1 à 2 pièces	1
- de 3 à 5 pièces	1,5
- de 6 pièces et plus	2
Bureaux	3 emplacements pour 100 m ² de SHON
Commerce, artisanat	2 emplacements pour 100 m ² de SHON
Hôtel	5 emplacements pour 10 chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Salle de réunion, spectacle, conférence	1 emplacement pour 5 places

Pour un immeuble collectif, le nombre de place de stationnement total sera arrondi au nombre entier supérieur.

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 Seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les plantations seront d'essences locales variées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond à une zone d'activité.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage artisanal sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les parcs d'attraction
- 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 caravanage
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2
- les lotissements à usage d'activité
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elle assure le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements et qu'elles soient intégrées à la construction à usage d'activité.

Les constructions à usage commercial ou artisanal liées aux constructions à usage d'activité existante à la date d'opposabilité du PLU.

L'extension, la transformation des constructions à usage d'activité existante à la date d'opposabilité du PLU.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ou à modifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

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.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

L'alimentation par puits, forages ou autre système est admise dans les limites de la réglementation en vigueur.

Assainissement

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.

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.

Eaux pluviales

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

- 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,
- vers un système de récupération individuel pour un usage privé.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution, il pourra être exigé un traitement préalable adapté.

Autres réseaux

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

6.1 La façade sur rue des constructions doit respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Les dispositions ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas cette règle. 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 au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

En cas de recul, 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 3 mètres (**D ≥ 3 mètres**).

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

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 9 mètres (**$H \leq 9$ mètres**).

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

10.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

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

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 Façades

Les constructions doivent respecter le nuancier local PATRIMOINE ET COULEURS de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles.

Les matériaux non destinés à être laissé brut (aggloméré, briques creuses, ...) seront enduits. Les bardages métalliques doivent être peints. Le bois est autorisé.

11.2 Toitures

La couleur des toitures doit être dans les nuances de rouge à brun et les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect tuile.

11.3 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que le chargement et déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées. La superficie minimale pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les plantations seront d'essences locales variées.

Les aires de stockage en plein air et plus particulièrement celle côté voie à usage publique seront dissimulées par des haies associant arbustes et arbres d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** correspond à des espaces d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.
Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage commercial sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage artisanal sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole sauf cas visés à l'article 2
- les parcs d'attraction
- 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 caravanage
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2
- les lotissements à usage d'activité
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- les carrières

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol non visés à l'article 1 sous réserve :

- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements permettant la viabilité de la zone,
- qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructible,
- ~~que soit menée une opération d'aménagement d'ensemble,~~
- 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 constructions à usage agricole à condition qu'elles soient utilisées pour des élevages de type familial

Les entrepôts à usage familial (abris de jardins)

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et les installations classées soumises à déclaration à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...) 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.

L'extension et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec même destination et même emprise au sol.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier et ou à modifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

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 RESEAUX

Eau

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

L'alimentation par puits, forages ou autre système est admise dans les limites de la réglementation en vigueur.

Assainissement

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.

Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement que si les effluents sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

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.

Eaux pluviales

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

- 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,
- vers un système de récupération individuel pour un usage privé.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution, il sera exigé un traitement préalable adapté.

Autres réseaux

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

6.1 La façade sur rue des constructions doit respecter un retrait minimum de 5 mètres ~~et maximum de 15 mètres~~ par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Les dispositions ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas cette règle. 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 :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

En cas de recul, 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 3 mètres (**D ≥ 3 mètres**).

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

7.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin auront une emprise au sol maximale de 20 m² extension comprise et par unité foncière.

Les abris à animaux auront une emprise au sol maximale de 20 m² extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 9 mètres ($H \leq 9$ mètres).

10.2 Les abris de jardins et à animaux auront une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage.

10.3 Ne sont pas soumis aux règles précitées les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 Façades

Les constructions doivent respecter le nuancier local PATRIMOINE ET COULEURS de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles.

Les matériaux non destinés à être laissés bruts (aggloméré, briques creuses, ...) seront enduits. Les bardages métalliques doivent être peints. Le bois est autorisé.

Les abris de jardins et à animaux auront une façade maçonnée enduite ou en aspect bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les matériaux hétéroclites et de récupération sont interdits.

11.2 Toitures

La couleur des toitures doit être dans les nuances de rouge à brun *foncé à noir* ^{et} les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect tuile.

Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas, les piscines, les abris de jardins, les bâtiments publics et les constructions d'architecture contemporaine ou moderne.

11.3 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- le changement de destination des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 minimale pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 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.

Type de construction	Nombre de place de stationnement
Habitation :	
- de 1 à 2 pièces	1
- de 3 à 5 pièces	1,5
- de 6 pièces et plus	2
Bureaux	3 emplacements pour 100 m ² de SHON
Commerce, artisanat	2 emplacements pour 100 m ² de SHON
Hôtel	5 emplacements pour 10 chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Salle de réunion, spectacle, conférence	1 emplacement pour 5 places

Pour un immeuble collectif, le nombre de place de stationnement total sera arrondi au nombre entier supérieur.

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 Seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les plantations seront d'essences locales variées.

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

La zone 2AU : il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- 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 agricole
- les constructions à usage de stationnement
- 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 terrains de camping et de caravanning
- 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pas de prescription.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

6.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à des espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Rappels

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

- les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage 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 parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sports, ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes sauf cas visés à l'article 2
- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2
- les lotissements ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2.
- les carrières.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions ou installations non contiguës à l'agglomération et liées aux activités agricoles ou forestières, à condition quelles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles et d'être situées ~~en continuité~~ ^{à proximité} des bâtiments d'exploitation
- les garages collectifs de caravanes, les chambres d'hôtes, les gîtes, les locaux de vente des produits de la ferme, les fermes auberges, le camping à la ferme et toutes constructions destinées au tourisme vert, à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles et d'être situées en continuité des bâtiments d'exploitation
- les garages collectifs de caravanes à condition d'être dans un bâtiment fermé.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

L'alimentation par puits, forages ou autre système est admise dans les limites de la réglementation en vigueur.

Assainissement

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.

Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement que si les effluents sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

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.

Eaux pluviales

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

- 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,
- vers un système de récupération individuel pour un usage privé.

Pour les eaux pluviales soumises à des risques de pollution, il sera exigé un traitement préalable adapté.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions doivent respecter un retrait :

- de ¹⁰~~15~~ mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées,
- de ¹⁵~~24~~ mètres par rapport à l'axe des RD.

Les dispositions ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas cette règle. 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 au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 5$ mètres).

Toute construction devra être édifiée à 40 mètres minimum des limites séparatives jouxtant un bois et 35 mètres des limites séparatives d'un cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait 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.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

8.2 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.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation (différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 9 mètres (**H ≤ 9 mètres**).

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

10.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 Couleurs

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter le nuancier local "PATRIMOINE ET COULEURS" (façade et menuiserie) de la Communauté de Communes du pays de Vigneulles.

11.2 Façades des constructions à usage d'habitation

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (aggloméré, brique creuse, ...) devront être enduits. Le bois est autorisé.

11.3 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.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements aménagés.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront d'essences locales variées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

La zone N comprend 5 sous zones :

- N1 pour les bois,
- N2 pour les jardins vergers,
- N3 et N3g pour la zone de loisirs et d'équipements collectifs, centré sur Madine,
- N4 pour la zone centrée sur les étangs de pêche existants,
- N5 pour la zone inondable, l'espace Natura 2000 et les espaces proches du lac de Madine.

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

Rappels :

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage hôtelier sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage de commerce sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage de bureau sauf cas visés à l'article 2
- les constructions à usage industriel et artisanal
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les aires de stationnement sauf cas visés à l'article 2
- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sports, ouverts au public sauf cas visés à l'article 2
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes sauf cas visés à l'article 2
- les caravanes isolées
- les mobiles home sauf cas visés à l'article 2
- les habitations légères de loisirs sauf cas visés à l'article 2
- les terrains de camping et de caravanning sauf cas visés à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2
- les lotissements
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

POUR LA SOUS ZONE N1

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- les affouillements et exhaussement des sols à condition qu'ils soient liés à l'exploitation forestière

POUR LA SOUS ZONE N2

- les abris de jardins et les abris à animaux

POUR LA SOUS ZONE N3

- les constructions à usage d'habitation liées à la base de Madine et à usage de gardiennage
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à l'intérêt des lieux ;
- les aménagements légers prévus à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme après enquête publique et liés à la base de Madine.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans changement d'affectation.
- les constructions légères type kiosque liées à la base de Madine
- les aires de stationnement liées à la base de Madine
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions existantes et/ou aux loisirs.
- les équipements de sport et de loisirs liés à la base de Madine.
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public liées à la base de Madine
- les constructions à usage de commerces liées à la base de Madine
- les constructions à usage de bureaux liées à la base de Madine
- les constructions à usage d'hôtel et de restauration liées à la base de Madine
- les mobiles home liés à la base de Madine
- les habitations légères de loisirs liées à la base de Madine
- les terrains de camping et de caravanning liés à la base de Madine
- les garages collectifs de caravanes liés à la base de Madine

Sur le terrain de golf (sous zone N3g), sont seuls autorisés :

- les aménagements légers prévus à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme après enquête publique,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à l'intérêt des lieux,
- les constructions liées au golf

POUR LA SOUS ZONE N4

- les abris de pêche

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

L'alimentation par puits, forages ou autre système est admise dans les limites de la réglementation en vigueur.

Assainissement

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.

Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement que si les effluents sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

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.

Eaux pluviales

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

- 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,
- vers un système de récupération individuel pour un usage privé.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution, il sera exigé un traitement adapté.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être en recul de :

- 15 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation,
- 21 mètres de l'axe des RD.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension devra 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 au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toute construction devra être édifiée à 40 mètres minimum des limites séparatives jouxtant un bois et 35 mètres des limites séparatives d'un cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension d'une construction existante qui ne respecte 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.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin, à animaux, de pêche auront une emprise au sol maximale de 20 m² extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les abris de jardins, à animaux et de pêche auront une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les abris de jardins, à animaux, de pêche auront une façade maçonnée enduite ou en aspect bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les matériaux hétéroclites et de récupération sont interdits.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations seront d'essences locales variées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.