

HEMILLY

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le règlement de construction s'applique à la zone A de la carte communale et est constitué des prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publiques.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol admises.

I – Rappel du Code de l'Urbanisme

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2010.
- 2) Les travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager (article R. 421-19 et suivants du code de l'urbanisme) ou à déclaration préalable (article R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme).
- 3) Les démolitions de toutes constructions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2010.

II – Sont admis

- 1) L'extension mesurée des constructions existantes
- 2) Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - hôtelier ou de restauration,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - de commerce.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- 4) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 5) La réalisation de clôtures, excepté au droit des usoirs.

III – Sont admises sous conditions :

- 1) les constructions à usage :
 - d'artisanat 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...).
- 2) Les O.U.S. (occupations et utilisation du sol) mentionnées au paragraphe II et III.1 situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

Article A2 – Occupations et utilisations des sols interdites.

- 1) Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1.
- 2) Les excavations et affouillements du sol pour l'accès au sous-sol des constructions
 - au droit des usoirs,
 - et entre la façade sur rue des constructions et le domaine public dans les secteurs de bâti continu ou de mitoyenneté obligatoire.
- 3) La réalisation de murets et clôtures au droit des usoirs.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voirie

I – Voirie

- 1) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3) Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II – Accès

- 1) Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2) Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense et les chemins piétonniers.

Article A4 – Desserte par les réseaux

I - Eau potable

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

II - Assainissement

- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III – Electricité – téléphone – télédistribution

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article A5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Les autres constructions ne peuvent s’implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur de bâti continu et en secteur de bâti discontinu à l’intérieur du village du 1 au 75 rue principale

- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées d’une limite latérale à l’autre lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.
- Dans les secteurs de bâti continu, la construction devra être édifiée le cas échéant du côté où une des constructions voisines est implantée en limite de propriété. Le retrait, par rapport à l’autre, compté horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

En cas d’édification de la construction sur une seule limite parcellaire, un élément¹ bâti de liaison devra assurer la continuité du bâti jusqu’en limite de propriété en façade sur rue.

- Cet article ne s’applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

Dans le secteur concerné par l’extension du village le long de la RD 74

- la construction devra être édifiée en limite de propriété ou à 3 mètres. Le retrait, compté horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Cela ne s’applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

Article A7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Sur une même propriété, les constructions d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).

1 Ex : Mur de liaison avec porte cochère

Article A8 – Hauteur maximum des constructions

I) En secteur de bâti continu et en secteur de bâti discontinu à l'intérieur du village du 1 au 75 rue principale

- En façade sur rue, la hauteur minimale de toute construction, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 5 mètres¹. La hauteur maximale de toute construction, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 7 mètres.
- La hauteur minimale de l'élément bâti de liaison prévue à l'article A6, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 2,50 mètres et la hauteur maximale de l'élément de bâti de liaison prévu à l'article A6, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture est fixée à 5 mètres.
- La pente du toit de la construction principale à édifier devra s'inscrire dans la fourchette des pentes de toits des constructions principales les plus proches.
- Pour les constructions annexes non accolées ou non intégrées au bâtiment principal, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 6 mètres.

II) Dans le secteur concerné par l'extension du village le long de la RD 74

- En façade sur rue, la hauteur minimale de toute construction, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 3 mètres¹. La hauteur maximale de toute construction, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 7 mètres.
- La pente du toit de la construction principale à édifier devra s'inscrire dans la fourchette des pentes de toits des constructions principales les plus proches.
- Pour les constructions annexes non accolées ou non intégrées au bâtiment principal, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 6 mètres.

III) Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A9 – Aspect extérieur

- 1) Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants,

aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade
- l'adaptation au sol

1 Soit un rez de chaussée et un étage pour les constructions principales

Article A9a – Aspect extérieur :

En secteur de bâti continu et en secteur de bâti discontinu à l'intérieur du village du 1 au 75 rue principale

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- pour toute opération en façade sur rue, la proportion verticale des ouvertures des constructions d'habitation devra être conservée ; pour les nouvelles constructions d'habitation, en façade sur rue, la proportion des ouvertures devra être compatible avec celle des constructions d'habitation traditionnelles lorraines voisines ;
- les ouvertures correspondant au grenier seront préservées en façade sur rue lorsqu'elles sont existantes ;
- en façade sur rue, les encadrements des ouvertures des constructions principales devront être préservés ; pour les nouvelles constructions principales, ils devront être recréés (matériaux véritables ou imitation) ;
- en façade sur rue, des volets battants devront être installés ; leur couleur devra s'intégrer au paysage urbain ;
- en façade sur rue, les ouvertures de toits des constructions principales devront s'intégrer à la pente des toits ;
- en façade sur rue, les toits des constructions seront obligatoirement de type maison lorraine¹, à 2 pans, sans croupe, débord de toiture obligatoire ;
- en façade sur rue, la couverture des toits des constructions sera faite de tuiles ou imitation tuiles (couverture tuiles rouge, terre cuite, aspect mat) ;
- les façades sur rue des constructions devront être crépies ou en pierres naturelles apparentes ;
- le blanc pur et les couleurs vives sont interdites pour les façades ;
- en façade sur rue pas de clôture en avant des façades ;

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ni aux bâtiments agricoles.

¹ *faitage parallèle à la rue*

- 2) les annexes à la construction principale devront être réalisées soit en bois, soit en dur, façade enduite ou en pierres apparentes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes des bâtiments publics.

Article A9b – Aspect extérieur :

Dans le secteur concerné par l'extension du village le long de la RD 74

- en façade sur rue, des volets battants devront être installés ; leur couleur devra s'intégrer au paysage urbain ;
- en façade sur rue, les ouvertures de toits des constructions principales devront s'intégrer à la pente des toits ;
- en façade sur rue, les toits des constructions seront obligatoirement de type maison lorraine¹, à 2 pans, sans croupe, débord de toiture obligatoire ;
- en façade sur rue, la couverture des toits des constructions sera faite de tuiles ou imitation tuiles (couverture tuiles rouge, terre cuite, aspect mat) ;
- les façades sur rue des constructions devront être crépies ou en pierres naturelles apparentes ;
- le blanc pur et les couleurs vives sont interdites pour les façades ;
- en façade sur rue pas de clôture en avant des façades ;
- en façade sur rue, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 mètres seront constituées :
 - soit d'un mur bahut de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'un système à claire voie¹ doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'une haie vive
- le traitement à l'avant de la construction sous forme paysagère est autorisé s'il est en harmonie avec l'aménagement paysager du centre village. Il doit comprendre au minimum 2 places de stationnement.

En limite séparative, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées d'une haie vive et/ou d'un mur et/ou d'un système à claire voie et/ou de clôtures ou panneaux rigides en bois.

Ces dispositifs ne concernent pas les murs de soutènement, ni les bâtiments publics.

I conçus pour l'aménagement paysager

Article A10 – Stationnement

1) Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques

Article A11 – Espaces libres et plantations.

1) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.