

Département de la Meurthe et Moselle  
Communauté de Communes Meurthe, Mortagne, Moselle

## COMMUNE DE VIRECOURT

### Plan Local d'Urbanisme

# 05 – Règlement

Prescription de la révision générale du PLU	DCM	07/09/2015
Arrêt du projet de PLU	DCM	26/02/2020
Approbation de la révision générale du PLU	DCM	28/01/2021

**Document approuvé par D.C.M le 28/01/2021**



---

Date de référence : janvier 2021

---

# MODE D'EMPLOI

## 1. Présentation du PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLU est composé des documents suivants :

### **Le rapport de présentation**

Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures.

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Il définit le projet de territoire et fonde, au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les choix stratégiques de devenir du territoire communal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le volet réglementaire du PLU ont pour but la concrétisation des orientations du PADD.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur le cadre de vie et les paysages, et, de manière particulière, pour urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### **Le règlement**

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et établit des règles spécifiques aux différents secteurs composant chaque zone.

et de documents graphiques, composés :

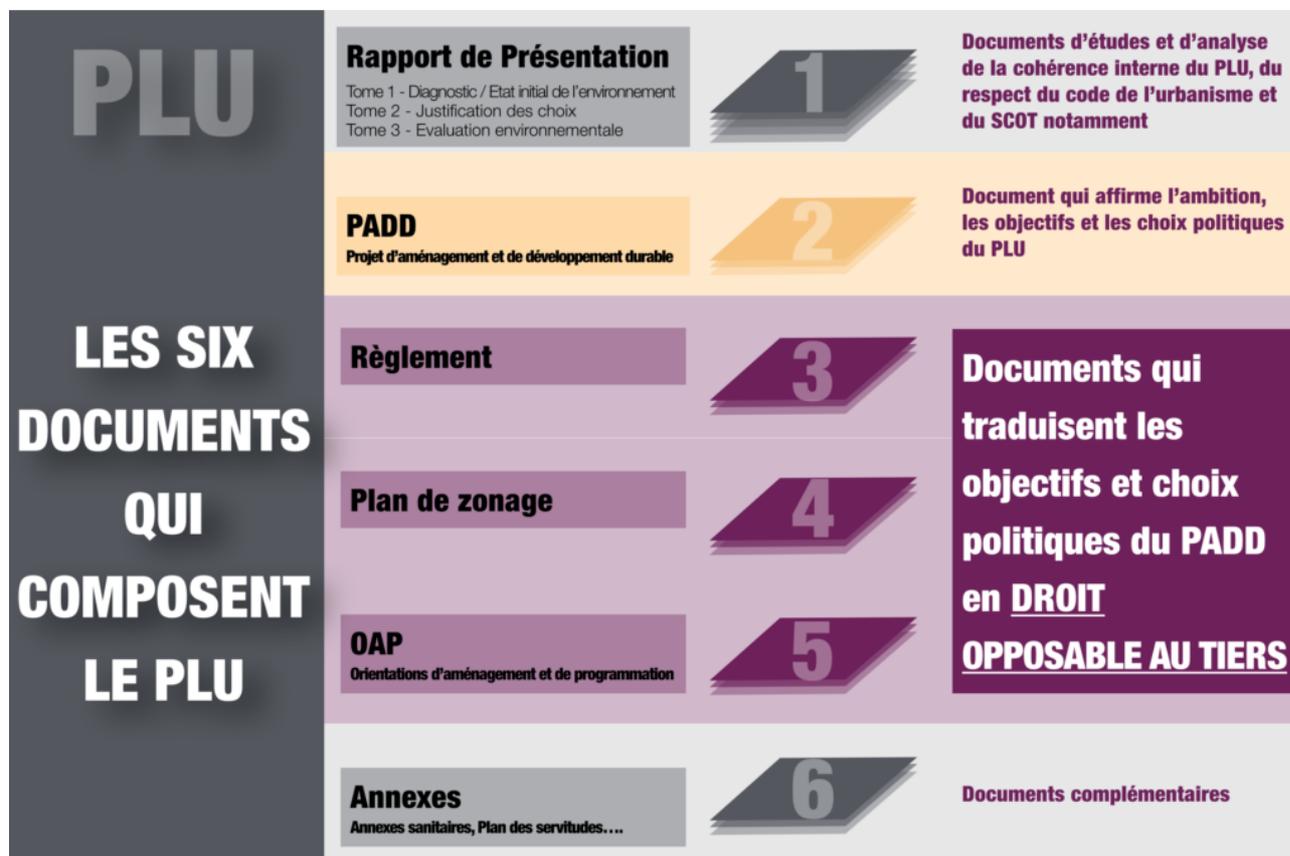
- d'un plan de zonage du territoire et de plans annexes sur lesquels sont reportés les différents périmètres et prescriptions graphiques...
- de planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (fonctions urbaines, hauteurs, modalités d'implantation des constructions). Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

### **Des annexes**

Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- le classement des infrastructures,
- des annexes sanitaires, réseaux et déchets

- les servitudes d'utilité publique Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.



## 2. Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Zones du PLU	Secteurs du PLU		Définition des secteurs du PLU
	2018	2004	
<b>Zone U Urbaine</b>  Réseaux en limite de parcelle Accessibilité de la parcelle	<b>Uh1</b>	<b>UA</b>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Habitat</b> , correspondant au noyau ancien
	<b>Uh2</b>	<b>UBa</b>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Habitat</b> , correspondant à l'habitat pavillonnaire récent et UBb présentant un caractère urbain en continuité de Bayon
	<b>Uh3</b>	<b>UBb</b>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Habitat</b> , correspondant à un caractère urbain en continuité de Bayon
	<b>Uep</b>		zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Equipement public</b>
	<b>Ues</b>		zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Equipement Sportif</b>
	<b>Uf</b>	<b>UF</b>	Zone <b>Urbaine</b> réservée au fonctionnement du service <b>Ferroviaire</b>
	<b>Uze</b>	<b>UX</b>	Zone <b>Urbaine</b> à fonction principale de <b>Zone Economique</b> (artisanat, services, tertiaire, industrie et commerces)
<b>Zone AU A Urbaniser</b>  Réseaux en limite de zone Accessibilité de la zone	<b>1AUh</b>	<b>1AU</b>	Zone <b>A Urbaniser</b> à court terme à fonction principale d' <b>Habitat</b>
<b>Zone A Agricole</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	Zone <b>Agricole</b> à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
	<b>Ap</b>		Zone <b>Agricole Protégé, non constructible</b> à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
<b>Zone N Naturelle</b>	<b>N</b>	<b>N</b>	Zone <b>Naturelle</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
	<b>Nv</b>	<b>Nv</b>	Zone <b>Naturelle</b> de type <b>Vergers ou Jardins</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique
	<b>Nes</b>		Zone <b>Naturelle</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique sur laquelle sont identifiés des <b>Espaces Sensibles</b> (ENS ou Natura 2000)
	<b>Nep</b>		Zone <b>Naturelle</b> destinée à l' <b>implantation d'équipements publics</b>
	<b>Nc</b>		Zone <b>Naturelle de captage</b> et destinée à recevoir le <b>traitement des eaux potables</b>

## Composition du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

<b>• ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières
<b>• ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.
<b>• ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES</b>	L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.
<b>• ARTICLE 4 : STATIONNEMENT</b>	L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.
<b>• ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN</b>	L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et r.151-9 à r.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions\* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

## 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

### Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

### Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de Virecourt est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

#### **Permis de démolir** (sur toute la zone U et AU)

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

#### **Edification des clôtures**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

#### **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

#### **Travaux sur bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives**

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Constructions d'abri de moins de 20m<sup>2</sup>**

Il est rappelé qu'une déclaration préalable ou un permis de construire est nécessaire pour toute constructions d'abri de moins de 20m<sup>2</sup>

### 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT URBAIN

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le PLU peut alors appréhender pour la commune :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances, ...).

Si les enjeux liés au fonctionnement urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

#### **Prise en compte des risques, nuisances et pollutions**

La commune de Virecourt est touchée par un certain nombre de risques déclinés ci-dessous. Il est impératif pour tout projet de se reporter aux règles et prescriptions édictées pour chacun d'eux.

#### **Risque inondation :**



Virecourt est traversée par la Moselle

**Plan des Surfaces Submersibles (PSS) des Vallées des rivières de Meurthe-et-Moselle valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)**

Ils sont consultables et téléchargeables sur le site internet de la préfecture (<http://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr>” rubrique Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés).

**Atlas des Zones Inondables de la Moselle (AZI)**

**Le PLU a veillé à la prise en compte de ces risques en excluant toute zone constructible (U et AU) des secteurs impactés**

**Risque de retrait et gonflement des argiles**

Il s'agit d'un aléa qui ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. (Consultable à ce lien : [http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#desc\\_phen](http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#desc_phen))

La carte « retrait et gonflement des argiles » est également consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : <http://www.argiles.fr/>

**La commune de Virecourt est touchée par les aléas nul et moyen**

**Risque de mouvement de terrain**

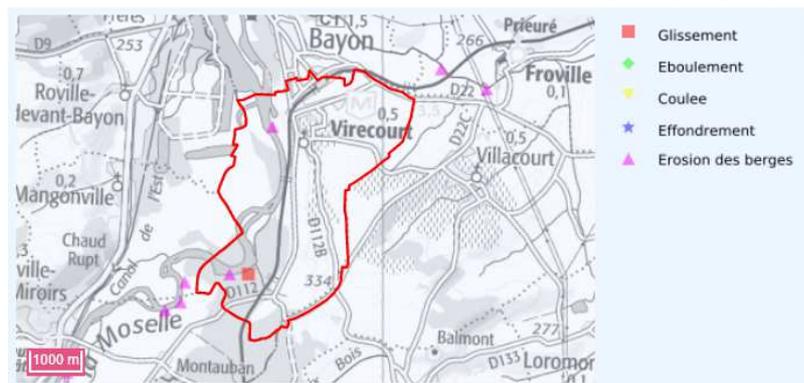
Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

Les mouvements de terrain recouvrent des formes très diverses. Selon la vitesse de déplacement, deux ensembles de mouvements de terrains peuvent être distingués :

- les mouvements lents, qui entraînent une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptible par l'humain. Ils regroupent principalement les affaissements, les tassements, les glissements, le retrait-gonflement ;
- les mouvements rapides, qui surviennent de manière brutale et soudaine. Ils regroupent les effondrements, les chutes de pierres et de blocs, les éboulements et les coulées boueuses.

**A Virecourt sont recensés deux cas d'érosion des berges ainsi qu'un glissement de terrain. Ces mouvements de terrain recensés n'impactent pas l'urbanisation de la commune.**

**Carte des mouvements de terrain - Source : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)**



### **Risque de Sismicité de niveau faible (Zone 1)**

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets et un arrêté relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Cette réglementation est entrée en vigueur le 1er mai 2011

**Virecourt est concernée par de l'aléa très faible (zone 1). Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.**

### **Transport de matières dangereuses**

Virecourt est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses ayant fait l'objet d'un recensement en 2010 par la DREAL. Il s'agit d'une canalisation d'hydrocarbures (Canalisation Ethylène Est) (SUP)

**Le PLU ne classe aucune zone impactée en zone U ou AU**

### **Risques Radon**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m<sup>3</sup> (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN)

**La commune de Virecourt est concernée par un potentiel de catégorie 1.**

## **Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)**

### **Collecte des déchets**

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet créant un nouveau logement doit comporter un emplacement de stockage des conteneurs à déchets.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

### **Gestion des eaux usées et assainissement**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

### **Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement**

- Les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif s'il existe.

- Les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications devront privilégier l'assainissement séparatif.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.
- Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
  - un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup>. Sont ainsi autorisés et encouragés :
    - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
    - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

### **Prise en compte des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable**

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable destinée à la consommation humaine du syndicat intercommunal des eaux de l'Euron-Mortagne.

3 puits se trouve sur le ban communal, le puit A, le puit B et le puit principal.

### **Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies**

#### **Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables**

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes, il pourra être autorisé sur motivation un débord de 15 cm maximum sur l'emprise publique,
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur

#### **Territoire connecté**

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit, fibre et divers procédés dès sa mise en service ou, durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.

## 5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

### **Protection du patrimoine bâti / Protection des éléments du patrimoine bâti**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- la démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architecture identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

### **Protection du patrimoine naturel et paysager**

Boisement, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales à conserver, valoriser ou créer Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).
- L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et de personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

**Le tableau ci-dessous reprend les prescriptions pour chaque type de végétation identifiée.**

## CARACTERE A MAINTENIR

### CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

- Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 2 mètres de part et d'autre du cours d'eau

### CONCERNANT LES AUTRES MILIEUX ERP (Coteaux, haies, forêts, ...)

- Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conserver suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune
- En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant
- En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant
- En cas de déboisement de vergers, replanter en compensation minimum un arbre pour deux supprimés

### CONCERNANT LES EBC

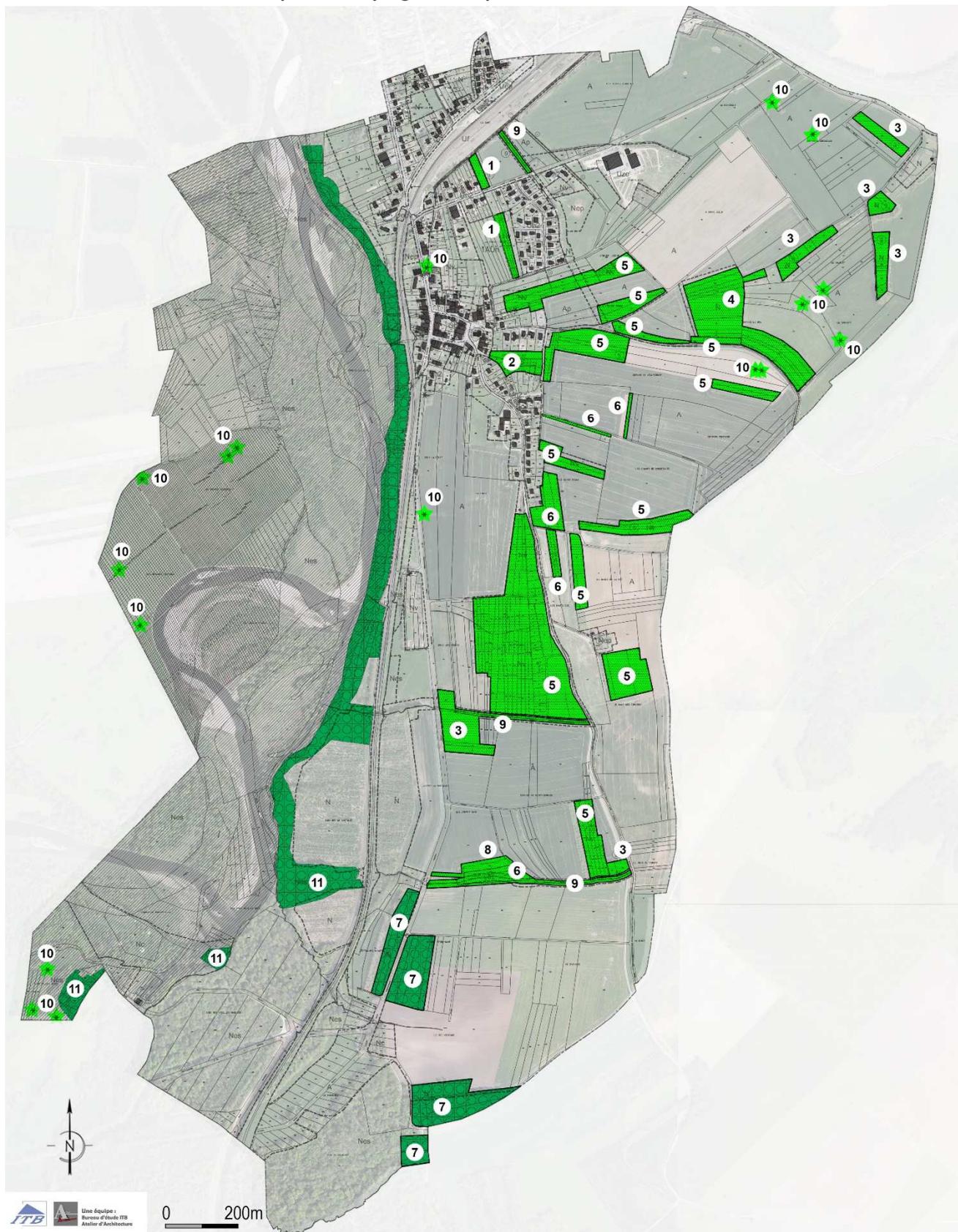
- Défrichements interdits
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable

*Se conformer à la réglementation en vigueur concernant les EBC*

## Virecourt - Prescriptions graphiques - Éléments paysagers

N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	vergers	ERP	Ap - Nv	Corridors linéaires en milieu urbanisé - Réservoirs d'intérêts SCoT - Éléments techniques favorisant la protection des sols contre l'érosion et régulant le régime des eaux - élément d'amélioration du cadre de vie
2	vergers	ERP	Nv	Corridors linéaires en milieu urbanisé - Réservoirs d'intérêts SCoT - Éléments techniques favorisant la protection des sols contre l'érosion et régulant le régime des eaux - élément d'amélioration du cadre de vie
3	forêt fermée de feuillus purs en îlots	ERP	N - A	Corridors en pas japonais référencés comme corridors d'intérêt local à l'interface prairies-vergers-forêts par le SCoT
4	forêt à mélange de feuillus	ERP	N - A	Corridors en pas japonais référencés comme réservoir d'intérêt SCoT
5	vergers	ERP	Nv - A - N	Réservoirs d'intérêt SCoT participant aux corridors d'intérêt local à l'interface prairies-vergers-forêts - Éléments techniques favorisant la protection des sols contre l'érosion et régulant le régime des eaux
6	vergers	ERP	A - Nv - N	Alignement d'arbres fruitiers participant aux corridors de la trame verte référencés pour certains à l'interface de prairies-vergers-forêts par le SCoT - Éléments techniques favorisant la protection des sols contre l'érosion et régulant le régime des eaux
7	forêt fermée à mélange de feuillus	EBC	N - Nes	Réservoir de biodiversité
8	haie	ERP	A	Corridor linéaire de la trame verte - Éléments techniques favorisant la protection des sols contre l'érosion et régulant le régime des eaux
9	végétation hygrophile	ERP	N - A	Végétation ripisylve (roseaux sur le ruisseau de l'Embanie) permettant la stabilisation des berges et régulant les écoulements d'eau de pluie
10	maronniers - frênes - arbres isolés	ERP	A - Uh1 - Nes	Arbres remarquables
11	forêt fermée à mélange de feuillus	EBC	Nes - Nc - N - Uf	Forêts participant au maintien du coteau - Éléments techniques favorisant la protection des sols contre l'érosion et régulant le régime des eaux

Éléments Remarquables Paysagers et Espaces Boisés Classés – Sources : ITB, DGFIP, 2020



## 6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

### Maillage, espaces et équipements publics

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

#### Le tableau ci-dessous présente la liste des Emplacements Réservés

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Elargissement du chemin des Terres Blanches pour desserte et aménagement paysager	Commune	3 536 m <sup>2</sup>
2	Elargissement du chemin des Terres Blanches pour desserte	Commune	153 m <sup>2</sup>
3	Elargissement du chemin de l'Embanie pour accès à la zone d'extension	Commune	485 m <sup>2</sup>
4	Elargissement du chemin de l'Embanie pour accès au lieu-dit « Grande Embanie »	Commune	302 m <sup>2</sup>
5	Elargissement du chemin de Reversat pour amélioration de la liaison entre le village et le lotissement « l'Embanie » et pour accès au lieu-dit « Grande Embanie »	Commune	598 m <sup>2</sup>
6	Création d'un sentier pour le désenclavement des vergers d'une largeur de 1.40 m	Commune	270 m <sup>2</sup>
7	Mise en œuvre de réseaux d'une largeur de 2.50 m	Commune	875 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>			<b>6 219 m<sup>2</sup></b>

## **Projets urbains Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

## **Opération d'aménagement d'ensemble**

En application de l'article r.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

- Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
  - les lotissements,
  - les ZAC,
  - les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
  - les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

## **Droit de Prémption Urbain**

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain. Le droit de prémption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

## **Maîtrise de l'urbanisation en zone naturelle**

### **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)**

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones A et N.

## 7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

### Conditions de desserte par la voirie

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

#### Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès des riverains sur les routes départementales 112 et 112b sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurisation de la circulation.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements pour les déplacements doux.

*Les modes de déplacements doux sont en principe des modes qui n'utilisent pas d'énergies polluantes, et qui peuvent englober des véhicules non motorisés à assistance électronique ou électrique, des véhicules électriques ou au gaz naturel, sans qu'il n'y ait trop de référence à leur vitesse maximale de circulation.*
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.
- Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

### Conditions de desserte par les réseaux

#### Eau potable

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

### **Assainissement**

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

- Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

### **Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

- Tout nouveau réseau sur propriété privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.

# ZONE URBAINE – U

La zone **Urbaine – U** concerne l'ensemble du tissu urbain existant.

Le règlement de la zone **Urbaine – U** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

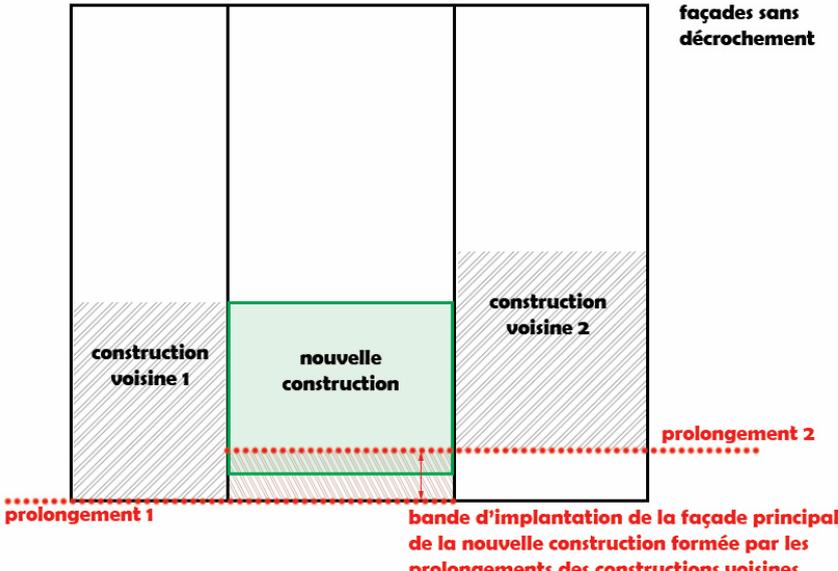
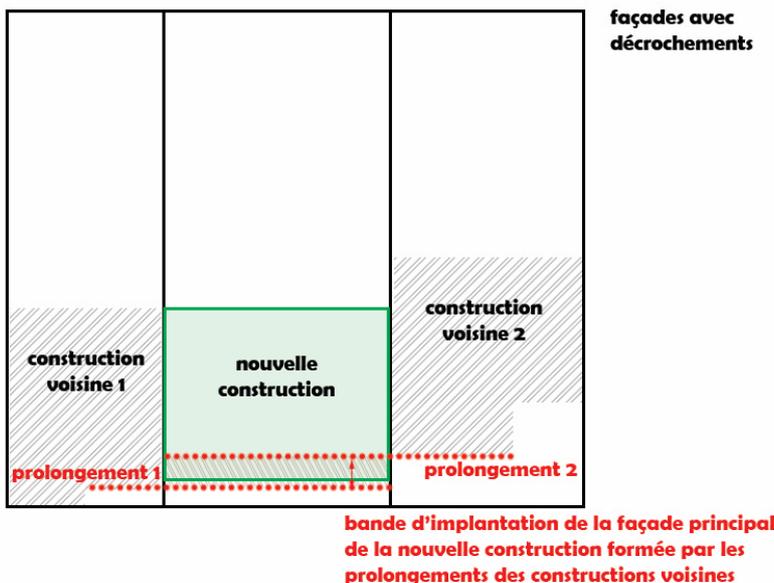
Il conviendra également de se reporter aux annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa nul et moyen)
- le risque de mouvement de terrain
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- le risque Radon (catégorie 1)
- Transport de matières dangereuses

Elle est composée de 6 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

<b>Uh1</b>	Zone <b>urbaine</b> correspondant au noyau ancien
<b>Uh2</b>	Zone <b>urbaine</b> correspondant à l'habitat pavillonnaire récent
<b>Uh3</b>	Zone <b>urbaine</b> correspondant à un caractère urbain en continuité de Bayon
<b>Uep</b>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Equipement public</b>
<b>Uf</b>	Zone <b>Urbaine</b> réservée au fonctionnement du service <b>Ferroviaire</b>
<b>Uze</b>	Zone <b>Urbaine</b> à fonction principale de <b>Zone Economique</b> (artisanat, services, tertiaire, industrie et commerces)

U		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
		1	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :
U	Uh1 - Uh2 - Uh3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>• A l'exception du secteur Uze, les dépôts de matériaux.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>à l'habitat</b> - <i>logement / - hébergement</i></li> <li>- <b>aux commerces et activités de service</b> - <i>artisanat et commerce de détail,</i> - <i>restauration</i> - <i>commerce de gros,</i> - <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</i> - <i>hébergement hôtelier et touristique,</i> - <i>cinéma</i></li> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> <li>- <b>autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> - <i>bureau, industrie</i></li> <li>- <b>à l'exploitation agricole et forestière</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les extensions, les transformations et les annexes techniques à usage agricole seront autorisées sous conditions d'être liées à une exploitation agricole existante.</li> <li>• L'industrie sous condition d'être liée au secteur du bâtiment et de la construction dans la limite de 200 m<sup>2</sup> par activité représentée</li> </ul>
	Uep	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul> </li> </ul>		
	Uf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'exception du secteur Uze, les installations classées soumises à autorisation.</li> <li>• Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci seront autorisés en cohérence avec le fonctionnement et la vocation ferroviaire de la zone.</li> </ul>
	Uze		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> <li>- <b>aux commerces et activités de service</b> - <i>artisanat et commerce de détail,</i> - <i>restauration</i> - <i>commerce de gros,</i> - <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</i> - <i>hébergement hôtelier et touristique,</i> - <i>cinéma</i></li> <li>- <b>autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> - <i>industrie / - entrepôt / - bureau</i></li> </ul> </li> </ul>	

U	2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<p><b>Dans toute la zone</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</li> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. (attention différent Uep donc en Uh plus souple)</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> </ul>	
<p><b>Secteurs Uh1 - Uh2 - Uh3</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauf dispositions graphiques affichées sur le plan de zonage et le plan d'ensemble, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions des fonds continus.</li> </ul> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 20px;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p><b>façades sans décrochement</b></p> <p>bande d'implantation de la façade principale de la nouvelle construction formée par les prolongements des constructions voisines</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p><b>façades avec décrochements</b></p> <p>bande d'implantation de la façade principale de la nouvelle construction formée par les prolongements des constructions voisines</p> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne sont pas comptés comme façade principale, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.</li> </ul> </div>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.</li> <li>• Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées, sous réserve que leur hauteur hors tout soit inférieure à 2,5m</li> <li>• En cas d'absence de construction sur les fonds contigus, la façade sur rue de la construction principale devra s'implanter dans une bande comprise entre 5m et 10m par rapport à l'alignement.</li> </ul>
<b>Secteurs Uep et Ues</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction doit être implantée soit en limite soit à 2 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</li> </ul>
<b>Secteur Uf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</li> </ul>
<b>Secteur Uze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</li> </ul>

<b>U</b>	<b>2b</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
<b>Dans toute la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative. (attention Ues et Uep)</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> </ul>	
<b>Secteur Uh1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long des limites parcellaires, donnant sur une voie ou un espace public, les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,</li> <li>- Soit sur une seule limite séparative à condition que le terrain ait une largeur supérieure à 12 mètres. Le retrait par rapport à l'autre limite ne pourra être inférieur à 3 mètres</li> </ul> </li> <li>• Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les autres constructions pourront être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit au droit des limites latérales</li> <li>- Soit en recul des limites latérales avec un minimum de recul de 3m sauf pour les annexes inférieures à 2m50 de hauteur pour lesquelles ce recul est porté 1m</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Secteur Uh2 et Uh3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative ou sur les 2 limites séparatives</li> <li>- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.</li> <li>- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Secteur Uep et Ues</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans Objet</li> </ul>	
<b>Secteur Uf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative,</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Secteur Uze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté.</li> </ul>	

U	3	TOITURES	HAUTEURS
<b>Dans toute la zone</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</li> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> <li>• La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du Terrain Naturel en tout point du bâtiment.</li> </ul>	
<b>Secteur Uh1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction principale (en opposition aux annexes) aura une toiture à 2 pans d'une pente comprise entre 22° et 35°. Le faîtage sera placé dans le sens de la rue.</li> <li>• 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse.</li> <li>• Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre 2 constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit au niveau de l'existant (reconstruction)</li> <li>○ Soit à hauteur égale de l'une des 2 constructions voisines ou à une hauteur comprise entre les 2 constructions</li> <li>○ Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, ou qu'il n'y a pas de hauteur de référence, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.</li> </ul> </li> <li>• La hauteur absolue des abris de jardins ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> <li>• La hauteur absolue des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder 4.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> </ul>	
<b>Secteur Uh2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction principale aura le faîtage principal orienté selon le même axe que ceux voisins pour favoriser une homogénéité de traitement dans la rue. (cf. plan de faîtages)</li> <li>• La construction principale (en opposition aux annexes) aura une toiture à 2 pans d'une pente comprise entre 22° et 35°.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9m au faîtage</li> <li>• La hauteur absolue des abris de jardins ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> <li>• La hauteur absolue des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder 4.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> <li>• La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser 2.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> </ul>	
<b>Secteur Uh3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.</li> <li>• Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage</li> <li>• La hauteur absolue des abris de jardins ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> <li>• La hauteur absolue des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder 4.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> <li>• La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser 2.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> </ul>	
<b>Secteur Uep, Ues</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>	
<b>Secteur Uf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>	
<b>Secteur Uze</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage ou à l'acrotère</li> </ul>	

U		STATIONNEMENT	
		4 Destinations	Stationnement
Ensemble de la Zone U	Toutes destinations	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que pré-cablage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure pour le stationnement des vélos.</li> <li>Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.</li> </ul>	
	Logements	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, <b>générant la création de logement</b>, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2 véhicules <b>par logement créé</b>.</li> <li>Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ;</li> <li>- soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération.</li> </ul> </li> </ul>	
	Artisanat et commerce	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Au-delà d'une surface de vente de 100 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de vente supplémentaires.</li> </ul>	
	Restauration	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</li> </ul>	
	hébergement hôtelier et touristique	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</li> </ul>	
	Bureaux et activités de services	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.</li> </ul>	
	Activités du secteur secondaire ou tertiaire	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.</p>	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Sans Objet	

U		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
5		Intégration architecturale et paysagère des projets
<b>Ensemble de la Zone U</b>	Conception générale des projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>• L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établit en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. (Faire un plan avec les sens de faitage)</li> <li>• Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) :la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.</li> <li>• Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus.</li> </ul>
	Soubassement et exhaussement des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre sur la partie haute, mais peut être dépassé sur la partie basse</li> </ul>
	Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées.</li> </ul> <p><u>couverture :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons rouge.</li> <li>• Pour les annexes, les extensions et les toitures terrasses autorisées, la couverture reste libre de teinte et d'aspect.</li> </ul> <p><u>façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'utilisation de couleur vive et le du blanc pur est interdit, les teintes des façades se rapprocheront des coloris identifiés dans le nuancier joint en annexe.</li> <li>• le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes à savoir le beige, le gris, les couleurs ocrées et le sable.</li> <li>• Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts.</li> <li>• Les bardages d'aspect plastique sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en apparent</li> <li>• Les caissons de volets roulants sont interdits en saillie en extérieur</li> </ul>
	Aménagement des clôtures et des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sur rue et en limite séparative</u> Les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètre, d'une grille ou d'un grillage associés le cas échéant à une haie végétale dont la hauteur sera limitée à 2 mètres par rapport au domaine public. Le coloris du mur bahut devra être en harmonie avec la façade de la construction.</li> <li>• Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés à la construction ou intégrés à un mur de clôture.</li> <li>• Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.</li> </ul>
	Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou</li> </ul>

		<p>esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>• Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</li> </ul>
	Emergences acoustiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>

# ZONE A URBANISER – AU

La zone à **Urbaniser – AU** concerne l'ensemble du tissu urbain en extension.

Le règlement de la zone à **Urbaniser – AU** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de se reporter aux annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa nul et moyen)
- le risque de mouvement de terrain
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- le risque Radon (catégorie 1)
- Transport de matières dangereuses

Elle est composée de 1 secteur :

<b>1AUh</b>	Zone <b>A Urbaniser</b> à court terme à fonction principale d' <b>Habitat</b>
-------------	---

AU		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
		1	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :
Secteur 1AUh		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> <li>• Les installations classées soumises à autorisation.</li> <li>• Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>à l'habitat</b> - <i>logement / - hébergement</i></li> <li>- <b>aux commerces et activités de service</b> - <i>artisanat et commerce de détail,</i> - <i>restauration</i> - <i>commerce de gros,</i> - <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</i> - <i>hébergement hôtelier et touristique, cinéma)</i></li> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> <li>- <b>autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> - <i>bureau</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées sans la zone à l'exception des équipements d'infrastructure sont admises sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.</b></li> <li>- <b>que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>le réseau d'eau</i></li> <li>- <i>le réseau de collecte d'eaux usées</i></li> <li>- <i>le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire</i></li> <li>- <i>le réseau d'électricité,</i></li> <li>- <i>le réseau d'éclairage public,</i></li> <li>- <i>la voirie.</i></li> <li>- <i>la protection incendie</i></li> <li>- <i>la téléphonie, la fibre</i></li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les annexes isolées sous réserve d'être liés à des habitations existantes sises sur la même unité foncière.</li> </ul>

<b>AU</b>	<b>2a</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
<b>Dans toute la zone</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</li> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.</li> </ul>
<b>Secteur 1AUh</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• La façade sur rue de toute construction nouvelle devra s'implanter obligatoirement dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement Dans le cas d'une parcelle d'angle, le recul minimum pourra être ramené à 3 m sur la façade qui ne bénéficie pas de l'accès principal à la construction.</li> <li>• Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 2,5m</li> </ul>

<b>AU</b>	<b>2b</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
<b>Dans toute la zone</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.</li> </ul>
<b>Secteur 1AUh</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une seule limite séparative si la construction en limite dépasse un niveau</li> <li>- soit sur les 2 limites séparatives si la construction en limite ne dépasse pas un niveau</li> <li>- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté.</li> <li>- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.</li> </ul> </li> </ul>

AU	3	TOITURES	HAUTEURS
<b>Dans toute la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le faitage des constructions devra prioritairement être orienté est/ouest de façon à valoriser l'architecture bioclimatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</li> <li>En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel en tout point du bâtiment.</li> </ul>	
<b>Secteur 1AUh</b>	<p><u>Les toitures doivent comprendre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Au-moins deux pans et avoir une pente comprise entre 22° et 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture (tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes). 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse.</li> <li>Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9m au faitage</li> <li>La hauteur absolue des abris de jardins ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> <li>La hauteur absolue des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder 4.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> <li>La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser 2.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> </ul>	

AU	4	STATIONNEMENT	
		Destinations	Stationnement
Ensemble de la zone AU	Toutes destinations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que pré-cablage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure pour le stationnement des vélos.</li> <li>• Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.</li> </ul>	
	Logements	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2 véhicules par logement créé</li> <li>• Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.</li> </ul>	
	Artisanat et commerce	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au-delà d'une surface de vente de 100 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de vente supplémentaires.</li> </ul>	
	Restauration	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</li> </ul>	
	hébergement hôtelier et touristique	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</p>	
	Bureaux et activités de services	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <p>Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.</p>	
	Activités du secteur secondaire ou tertiaire	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.</p>	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Sans Objet	

<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b>		
<b>AU</b>	<b>5</b>	
<b>Intégration architecturale et paysagère des projets</b>		
<b>Ensemble de la ZONE U</b>	Conception générale des projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul>
	Soubassement et exhaussement des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre sur la partie haute, mais peut être dépassé sur la partie basse</li> </ul>
	Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées.</li> </ul> <p><u>couverture :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons rouge.</li> <li>Pour les annexes, les extensions et les toitures terrasses autorisées, la couverture reste libre de teinte et d'aspect.</li> </ul> <p><u>façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'utilisation de couleur vive et le du blanc pur est interdit, les teintes des façades se rapprocheront des coloris identifiés dans le nuancier joint en annexe.</li> <li>le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes à savoir le beige, le gris, les couleurs ocrées et le sable.</li> <li>Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts.</li> <li>Les bardages d'aspect plastique sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en apparent</li> <li>Les caissons de volets roulants sont interdits en saillie en extérieur</li> </ul>
	Aménagement des clôtures et des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Sur rue et en limite séparative</u> Les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètre, d'une grille ou d'un grillage associés le cas échéant à une haie végétale dont la hauteur sera limitée à 2 mètres par rapport au domaine public. Le coloris du mur bahut des clôtures devra être en harmonie avec la façade de la construction.</li> <li>Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés à la construction ou intégrés à un mur de clôture.</li> <li>Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.</li> </ul>
	Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.</li> <li>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes,</li> </ul>

## Règlement PLU VIRECOURT

		toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
	Emergences acoustiques	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li></ul>

# ZONE AGRICOLE – A

La zone **Agricole – A** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le règlement de la zone **Agricole - A** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de se reporter aux annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa nul et moyen)
- le risque de mouvement de terrain
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- le risque Radon (catégorie 1)
- Transport de matières dangereuses

Elle est composée de 2 secteurs :

<b>A</b>	Zone <b>Agricole</b> à vocation agricole et constructible pour les besoins liés aux exploitations agricoles
<b>Ap</b>	Zone <b>Agricole Protégée</b> , non constructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

A		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
		1	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :
Secteur A	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.</li> <li>Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux</li> <li>Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'<b>exploitation agricole et forestière</b></li> <li>aux <b>équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> <li>Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments existants de l'exploitation concernée.</li> <li>Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, ou aux fouilles archéologiques.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>aux <b>équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> </ul>	

<b>A</b>	<b>2a</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
<b>Dans toute la zone</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.</li> <li>• Toute construction devra s'implanter au minimum :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins</li> <li>○ à 21 mètres comptés depuis l'axe routier départemental</li> </ul> </li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> </ul>

<b>A</b>	<b>2b</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
<b>Dans toute la zone</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.</li> <li>• Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> </ul>

<b>A</b>	<b>3</b>	<b>TOITURES</b>	<b>HAUTEURS</b>
<b>Dans toute la zone</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> <li>• La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel en tout point du bâtiment.</li> <li>• La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 9m au faitage</li> </ul>

A		STATIONNEMENT	
		4	Destinations
Ensemble de la ZONE A			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.</li> <li>• Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.</li> </ul>

A		ARCHITECTURE ET PAYSAGE	
		5	Intégration architecturale et paysagère des projets
Ensemble de la ZONE A		Conception générale des projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul>
		Aspect extérieur	<p><u>couverture :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la tuile traditionnelle terre cuite et la coloration verte</li> </ul> <p><u>façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, ...) est préconisée.</li> <li>• L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié.</li> <li>• Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites</li> </ul>
		Aménagement des clôtures et des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs bahut seront interdits</li> </ul>
		Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.</li> <li>• De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>

# ZONE Naturelle – N

La zone **Naturelle – N** destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.

Le règlement de la **zone Naturelle – N** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de se reporter aux annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa nul et moyen)
- le risque de mouvement de terrain
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- le risque Radon (catégorie 1)
- Transport de matières dangereuses

Elle est composée de 5 secteurs :

<b>N</b>	Zone <b>Naturelle</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
<b>Nv</b>	Zone <b>Naturelle</b> de type <b>Vergers</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique
<b>Nes</b>	Zone <b>Naturelle</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique sur laquelle sont identifiés des <b>Espaces Sensibles</b> (ENS ou Natura 2000)
<b>Nep</b>	Zone <b>Naturelle</b> destinée à l' <b>implantation d'équipements publics</b>
<b>Nc</b>	Zone <b>Naturelle</b> de <b>captage</b> et destinée à recevoir le traitement des eaux potables

N	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	1	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :
Dans toute la zone or secteur Nes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.</li> <li>Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.</li> <li>Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'exploitation forestière</li> <li>- aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> </ul>
N			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> </ul>
Nv			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les abris de jardins et abris de vergers seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale cumulée par unité foncière. Il ne sera également autorisé qu'un seul abri par propriétaire en cas de micro-parcellaire.</li> </ul>
Nep			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations destinées aux sports, loisirs et au fonctionnement urbain seront autorisées</li> <li>La construction de club-houses, abris et annexes dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 200m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Nc			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires au traitement de l'eau seront autorisées</li> </ul>
Nes	Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de constructions, ouvrages ou installations participant à la valorisation du site naturel protégé		

<b>N</b>	<b>2a</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
<b>Dans toute la zone</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.</li> <li>• Toute construction devra s'implanter au minimum :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins</li> <li>○ à 21 mètres comptés depuis l'axe routier départemental</li> </ul> </li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> </ul>

<b>N</b>	<b>2b</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
<b>Dans toute la zone</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.</li> <li>• Toute construction devra s'implanter au minimum à 3 mètres des limites séparatives Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> </ul>

<b>N</b>	<b>3</b>	<b>TOITURES</b>	<b>HAUTEURS</b>
<b>Dans toute la zone</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
<b>Secteur Nv</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les abris de plus de 12m<sup>2</sup>, les toitures seront à 2 pans. Pour les autres le mono-pan est autorisé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises</li> </ul>

<b>N</b>	<b>4</b>	<b>STATIONNEMENT</b>	
		<b>Destinations</b>	<b>Stationnement</b>
<b>Ensemble de la ZONE N</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.</li> <li>• Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.</li> </ul>

N		ARCHITECTURE ET PAYSAGE	
		5 Intégration architecturale et paysagère des projets	
Ensemble de la ZONE N	Conception générale des projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul>	
	Aspect extérieur	<p><u>couverture :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la tuile traditionnelle terre cuite et la coloration verte</li> </ul> <p><u>façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite,...) est préconisée.</li> <li>• L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié.</li> <li>• Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites</li> <li>• Concernant les abris de jardins et de vergers, les façades seront obligatoirement d'aspect bois naturel pour assurer une bonne insertion dans le paysage.</li> </ul>	
	Aménagement des clôtures et des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.</li> </ul>	
	Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.</li> <li>• De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>	

# Annexes

## 1. Définitions

### **Abris de jardin**

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois installé dans un jardin, il peut être clos ou ouvert. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

### **Accès carrossable**

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique automobile.

### **Alignement**

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie commune ouverte à la circulation automobile se substitue à la définition de l'alignement.

« L'alignement ou la limite qui s'y substitue » : la limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

### **Annexe :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Attique :**

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé e retraits d'au moins 2 m et ceci d'au moins 2 façades.

### **Bâtiment :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Bâtiment ou construction principale**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Clôture**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Plusieurs types de clôture existent :

- Clôture en murs plein : Clôture constituée d'un mur de plus de 60cm de haut
- Clôture muret : Clôture constituée d'un muret de moins de 60cm de haut



**Clôture muret**



**Clôture muret surmontée d'un grillage**



**Clôture en panneaux pleins**



**Clôture à claire-voie**



**Clôture en canisse**



**Clôture végétale**



**Clôture en grillage**

**Construction :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Déblai :**

Modification ponctuelle du niveau de sol par un retrait de terre.

**Dépôt de véhicules**

Espace en plein air dédié au stockage des véhicules

**Destinations**

D'après l'arrêté du 10 novembre 2016, les destinations et sous destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu sont les suivantes :

- **Article 1 - Exploitation agricole et forestière**
  - La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les *constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale*. Cette sous-destination recouvre notamment les *constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes*.
  - La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les *constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière*.
- **Article 2 - habitation**
  - La sous-destination « **logement** » recouvre les *constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »*. La sous-destination « logement » recouvre notamment les *maisons individuelles et les immeubles collectifs*.
  - La sous-destination « **hébergement** » recouvre les *constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service*. Cette sous-destination recouvre notamment les *maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie*.
- **Article 3 - commerce et activité de service**
  - La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les *constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services*.
  - La sous-destination « **restauration** » recouvre les *constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale*.
  - La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les *constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle*.
  - La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les *constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens*.

- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à *l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial*.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition *d'établissement de spectacles cinématographiques* mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Article 4 - équipements d'intérêt collectifs et services publics**
  - La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les *constructions destinées à assurer une mission de service public*. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les *constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public*.
  - La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des *équipements collectifs de nature technique ou industrielle*. Cette sous-destination comprend notamment les *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie*.
  - La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les *équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires*.
  - La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux *activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif*.
  - La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les *équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive*. Cette sous-destination comprend notamment les *stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public*.
  - La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les *équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination* définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les *lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage*.
- **Article 5 - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire**
  - La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à *l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie*. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de *production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances*.
  - La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au *stockage des biens ou à la logistique*.
  - La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux *activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires*.
  - La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à *l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant*.

#### **Emprise au sol**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont

exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Espace libre de construction**

Espace hors voie libre de construction en élévation. Cet espace exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

### **Essences locales**

- plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

### **Extension :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Extension mesurée**

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 10 % de la surface hors œuvre nette existante.

### **Façade :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Faîtage**

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

### **Hauteur :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Installations et travaux divers :**

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

**Limites séparatives :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Parcs résidentiels de loisirs :**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

**Remblai :**

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par ajout de terre.

**Stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.**

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

**Stockage :**

Espace de conservation d'objets divers

**Superstructure**

Ensemble des organes situés au-dessus de terre qui composent un ouvrage

**Surface de plancher**

*Article L111-14 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :*

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

**Terrain d'assiette**

Terrain sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

**Terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

**Terrain naturel**

Terrain qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet de construction. Terrain vierge de tout remaniement.

**Unité foncière**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, n°264667, commune Chambéry c/Balmat).

**Vielle ferraille**

Ferraille utilisée, qui ne sort pas de l'usine.

**Voies ou emprises publiques**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



### 3. Recommandation du CAUE et nuancier pour le choix des coloris de façade

## Avant d'engager un ravalement, il faut :

#### Avoir une bonne connaissance de la maison ou de l'immeuble

Lors de l'examen de l'architecture de l'immeuble, l'architecte conseiller du CAUE pourra vous aider à choisir une des hypothèses :

- Refaire à l'identique.
- Supprimer les modifications qui dénaturent le caractère d'origine.
- Profiter du ravalement pour donner un caractère à l'édifice. Cette opération ne se justifie que dans un projet global d'amélioration et le recours à un maître d'œuvre est alors souhaitable.

#### Prendre en compte l'environnement bâti ou naturel

Une propriété n'est jamais seule : le paysage alentour, bâti ou naturel, peut guider les choix du ravalement.

- Dans un environnement naturel ou urbain traditionnel, ce sont les couleurs « terre » qui dominent. C'est pourquoi, les teintes de façade à tons « rompus », évitant les couleurs trop vives, sont préconisées en Meurthe-et-Moselle.
- Si l'immeuble est situé dans un ensemble bâti cohérent, il importe de respecter cet environnement.
- Si un projet porte atteinte au paysage environnant, il pourra être refusé (article R111-21 du Code de l'urbanisme).

#### Etre attentif aux choix techniques

Encore aujourd'hui, certaines techniques anciennes permettent un meilleur vieillissement que des enduits et peintures modernes, notamment sur les maçonneries de moellons.

- Choisir la solution la plus adaptée au support (maçonnerie, enduit préexistant, ...).
- Faire stipuler, dans les devis, que les travaux seront conformes aux règles de l'art (DTU, ...).
- Demander plusieurs devis (références de produits, finitions envisagées, etc.) pour comparer les propositions.
- Se poser la question des économies d'énergie et de la pose d'une isolation par l'extérieur, si l'architecture le permet.

#### Effectuer les démarches nécessaires

A l'échelle d'un quartier, d'une commune ou d'une structure intercommunale, des programmes de mise en valeur du patrimoine immobilier peuvent exister selon diverses procédures.

- La mairie est la plus apte à vous indiquer les démarches, les contraintes et les aides éventuelles.
- Une déclaration de travaux est obligatoire à chaque modification d'aspect de la construction.

Les architectes conseillers du CAUE peuvent se déplacer et vous rencontrer pour vous apporter les informations nécessaires à la réussite et à la bonne intégration de vos projets.

**pour prendre rendez-vous, téléphonez au 03.83.94.51.78**

**vous cherchez de l'information, consultez notre site [www.caeu54.com](http://www.caeu54.com)**

Conformément à la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977, l'intervention des architectes conseillers du CAUE est gratuite. Ils ne peuvent exercer aucune maîtrise d'œuvre dans le cadre de leur mission et sont tenus au secret professionnel.



# Nuancier

## Le ravalement en Meurthe-et-Moselle

**Les enduits et les peintures de ravalement**

E1	E2	E14	E15	E16
E3	E19	E13	E4	E5
E18	E12	E11	E17	E8
E7	E6	E20	E9	E10

**Les menuiseries en bois (lasures et peintures microporeuses)**

M1	M2	M12	M13	M14	M3	M4	M5	M6	M15	M16
M17	M18	M8	M9	M7	M19	M20	M10	M11	M21	M22

**Les ferronneries et les autres ouvrages métalliques**

F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10	F11

Ce document a été révisé pour la mise à jour de la réglementation des couleurs et des matériaux en CAUE-Frédéric 2007.