

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
POUR LA COMMUNE DE VIRECOURT**

**REGLEMENT**

■ Commune de VIRECOURT

AOUT 2004

# **S O M M A I R E**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

ARTICLE 5 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 6 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUx.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES 2AU ET 3AU.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.

## **ANNEXES**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **COMMUNE DE VIRECOURT**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VIRECOURT.

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

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

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

### **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

#### **I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER**

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB et aux secteurs UBa et UBb
- la zone UF
- la zone UX
- la zone 1AU et aux secteurs 1AUa et 1AUb
- la zone 2AUx
- les zones 2AU et 3AU.

#### **II - LES ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone A
- la zone N et aux secteurs Ni, Nc, Nf et Nv

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

## **COMMUNE DE VIRECOURT**

### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

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

### **ARTICLE VI - LE PRÉSENT RÉGLEMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ À PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

#### **1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- . à l'habitation et ses dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

#### **2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF.**

#### **3. LES LOTISSEMENTS A USAGE :**

- . d'habitation
- . d'activités

#### **4. LES INSTALLATIONS CLASSEES :**

- . soumises a déclaration
- . soumises a autorisation

## **5. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

## **COMMUNE DE VIRECOURT**

### **6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

### **7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

### **8. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**  
**ET AUX ZONES A URBANISER**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA correspond au centre ancien.

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

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**III - PERMIS DE DEMOLIR**

- En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme

- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage par le symbole ΔΔΔΔΔΔ, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural (voir article UA 11.3 Façades).

**IV - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998.  
Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles admises sous conditions et mentionnées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

2.1. Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services.

2.2. Les lotissements d'habitation

2.3. Les installations classées soumises à déclaration.

2.4. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

2.5. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

2.6. Les abris de jardin dans les conditions visées aux articles 9 et 10.

2.7. Les garages dans les conditions visées aux articles 9 et 10.

2.8. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.

2.9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales 112 et 112 b sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Pas de prescription.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

La commune de VIRECOURT n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le terrain devra pouvoir recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles en vigueur. Cette règle ne s'appliquera plus dès que le dispositif d'assainissement collectif de Virecourt sera réalisé.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

De l'alignement des voies automobiles sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole:  
△△△△△△△△△△△△

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :

- . à l'existant,
- . au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- . au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

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.

6.2.3. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

7.3.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.3.2. La règle indiquée en 7.3.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative.

. Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.3.3. Lorsqu'une construction est édifée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Les abris de jardin seront limités à 20m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, extensions comprises et par unité foncière.

Les garages seront limités à 35m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, extensions comprises et par unité foncière.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, ... ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables et le manoir.

Dans une enfilade où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par le symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ , on conservera la hauteur des égouts de toiture voisins.

Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture :

- . soit au niveau de l'existant (en cas de reconstruction)
  - . soit à hauteur égale de l'une des deux constructions voisines
- ou à une hauteur comprise entre les deux constructions.

Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3.50 mètres toutes superstructures comprises.

Pour les garages, la hauteur est limitée à 4.00 mètres toutes superstructures comprises.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments paysagers repérés au plan \* (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) :

- la démolition , la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

### 11.1 Toitures

Le faitage principal sera placé parallèle à la rue.

Des toitures à un pan, toiture terrasse seront acceptées uniquement pour des bâtiments sur cour ou ne donnant pas sur la voie publique.

Les toitures non terrasses auront une pente comprise entre 20 et 30°.

### 11.2. Couvertures

Sur la construction principale, la couverture sera réalisée avec des tuiles de ton rouge. Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

### 11.3. Façades

#### **En application du permis de démolir :**

- Les parties voûtées seront conservées ou réutilisées.
- Les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés.
- La pierre de taille, si son état est bon, devra être restaurée et nettoyée sans être peinte.

11.3.1. L'utilisation de couleur vive y compris le blanc pur est interdit. Le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes : beige, gris, couleurs ocrées, ton sable.

11.3.2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts. Les imitations de matériaux sont interdites.

11.3.3. Les bardages plastiques sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en éléments apparents.

11.3.4. Les dépendances auront le même aspect d'ensemble (matériaux, teinte, toiture) que la construction principale.

11.3.5. Les abris de jardin réalisés avec des matériaux précaires sont interdits.

#### 11.4. Clôtures

Pour les secteurs de rues non repérés au plan par le symbole : ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ  
Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible et devront être en harmonie avec le site environnant.  
Le coloris des clôtures devra être en harmonie avec la façade de la construction.

#### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

#### 11.6. Autres

- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les dépendances réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.
- Les paraboles ne seront pas posées sur la façade sur rue.
- Les mouvements de terre devront être limités au strict nécessaire.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
- <u>Constructions à usage d'habitation</u> : 1 emplacement par logement	
- <u>Construction à usage de bureaux</u> : Pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette	2
- <u>Construction à usage commercial et artisanal</u> : Par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette	1

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.  
Tout terrain recevant une construction doit être végétalisé.  
Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan \* en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB  
ET AUX SECTEURS UBa ET UBb**

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB correspond aux zones d'extensions récentes.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UBa correspondant à de l'habitat pavillonnaire ;
- le secteur UBb présentant un caractère urbain en continuité de Bayon.

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

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

**III - PERMIS DE DEMOLIR**

Néant.

**IV - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998.  
Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles admises sous conditions et mentionnées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

2.1. Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services.

2.2. Les lotissements d'habitation

2.3. Les installations classées soumises à déclaration.

2.4. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

2.5. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

2.6. Les abris de jardin dans les conditions visées aux articles 9 et 10.

2.7. Les garages dans les conditions visées aux articles 9 et 10.

2.8. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.

2.9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.10. Les transformations ou extensions sur les constructions agricoles existantes à la date d'opposabilité du P.L.U.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales 112 et 112 b sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

La commune de VIRECOURT n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le terrain devra pouvoir recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles en vigueur. Cette règle ne s'appliquera plus dès que le dispositif d'assainissement collectif de Virecourt sera réalisé.

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

Toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

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

7.1. La construction contigüe à une seule limite séparative de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions à usage d'habitation devront avoir une distance égale à 6 mètres au moins d'un autre bâtiment.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra pas dépasser 40% de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les abris de jardin seront limités à 20m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, extensions comprises et par unité foncière.

Les garages seront limités à 35m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, extensions comprises et par unité foncière.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le secteur UBa, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBb, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, ... ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.

Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3.50 mètres toutes superstructures comprises.

Pour les garages, la hauteur est limitée à 4.00 mètres toutes superstructures comprises.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur UBa :

### 11.1 Toitures

Le faîtage principal aura la même orientation que ceux existants avec un souci d'homogénéité.

Des toitures à un pan, toiture terrasse seront acceptées uniquement pour des bâtiments sur cour ou ne donnant pas sur la voie publique.

Les toitures non terrasses auront une pente comprise entre 20 et 30°.

### 11.2. Couvertures

Sur la construction principale, la couverture sera réalisée avec des tuiles ou des matériaux similaires de ton rouge ou voisin.

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Dans les secteurs UBa et UBb :

### 11.3. Façades

11.3.1. L'utilisation de couleur vive y compris le blanc pur est interdit. Le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes : beige, gris, couleurs ocrées, ton sable.

11.3.2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts. Les imitations de matériaux sont interdites.

#### **11.3.3.**

11.3.3. Les bardages plastiques sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en éléments apparents.

11.3.4. Les dépendances auront le même aspect d'ensemble (matériaux, teinte, toiture) que la construction principale.

11.3.5. Les abris de jardin réalisés avec des matériaux précaires sont interdits.

#### 11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue 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 des clôtures devra être en harmonie avec la façade de la construction.

#### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont autorisés à condition qu'ils soient masqués.

#### 11.6. Autres

- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les dépendances réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.
- Les paraboles ne seront pas posées sur la façade sur rue.
- Les mouvements de terre devront être limités au strict nécessaire.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Dans le secteur UBa, suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
- <u>Constructions à usage d'habitation</u> :	
2 emplacements par logement dont un pourra être prévu à l'extérieur.	
- <u>Construction à usage de bureaux</u> :	
Pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette	3
- <u>Construction à usage commercial et artisanal</u> :	
Par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette	3

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.

Tout terrain recevant une construction doit être végétalisé.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF**

**CARACTERE DE LA ZONE**

A ce jour, la zone UF est une zone réservée essentiellement au fonctionnement du service ferroviaire.

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

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

**III - PERMIS DE DEMOLIR**

Néant.

**IV - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998.  
Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles admises sous conditions et mentionnées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

2.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- VOIRIE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT**

La commune de VIRECOURT n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif..

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

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

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

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone équipée, destinée aux activités artisanales, de services, de bureaux et commerciales.

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

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

**III - ZONES DE BRUIT**

Néant.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

2.1. Toute construction à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services.

2.2. Les lotissements à usage d'activités.

2.3. Les installations classées.

2.4. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions destinées à l'habitation dans les conditions suivantes :

au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

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

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

**- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- VOIRIE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT**

La commune de VIRECOURT n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance de 20 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

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

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 mètres par rapport à celle(s)-ci (la distance étant calculée horizontalement entre les deux points les plus rapprochés).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions à usage d'habitation devront avoir une distance égale à 6 mètres au moins d'un autre bâtiment.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle.

La hauteur absolue des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Façades**

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts. Les imitations de matériaux sont interdites.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU  
ET AUX SECTEURS 1AUa ET 1AUb**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUa correspondant à un secteur "ouvert" à des constructions au coup par coup ;
- le secteur 1AUb correspondant à un secteur "ouvert" à des opérations d'ensemble.

L'aménagement de la zone doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable.

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

**I - RAPPEL**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

**III - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998.  
Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles admises sous conditions et mentionnées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

2.1. Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services.

2.2. Les lotissements à usage d'habitation

2.3. Les installations classées soumises à déclaration.

2.4. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

2.5. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

2.6. Les abris de jardin dans les conditions visées aux articles 9 et 10.

2.7. Les garages dans les conditions visées aux articles 9 et 10.

2.8. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.

2.9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sous réserve :

- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - . le réseau d'eau
  - . le réseau d'assainissement,
  - . le réseau d'eau pluviale,
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . la voirie.
  - . la protection incendie.

Dans le secteur 1AUb, les constructions devront s'inscrire dans une opération d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles.

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

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **- VOIRIE**

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

La commune de VIRECOURT n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

La façade sur rue de toute construction nouvelle devra s'implanter obligatoirement dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres.

Sur une unité foncière déjà bâtie, aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter entre l'alignement et la façade de la construction principale existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

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

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 mètres par rapport à celle(s)-ci (la distance étant calculée horizontalement entre les deux points les plus rapprochés).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions à usage d'habitation devront avoir une distance égale à 6 mètres au moins d'un autre bâtiment.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra pas dépasser 40% de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les abris de jardin seront limités à 20m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, extensions comprises et par unité foncière.

Les garages seront limités à 35m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, extensions comprises et par unité foncière.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle.

Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3.50 mètres toutes superstructures comprises.

Pour les garages, la hauteur est limitée à 4.00 mètres toutes superstructures comprises.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.1 Toitures**

Le faîtage principal sera placé parallèle à la rue.

Des toitures à un pan, toiture terrasse seront acceptées uniquement pour des bâtiments sur cour ou ne donnant pas sur la voie publique.

Les toitures non terrasses auront une pente comprise entre 20 et 30°.

## 11.2. Couvertures

Sur la construction principale, la couverture sera réalisée avec des tuiles ou des matériaux similaires de ton rouge ou voisin.

## 11.3. Façades

11.3.1. L'utilisation de couleur vive y compris le blanc pur est interdit. Le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes : beige, gris, couleurs ocrées, ton sable.

11.3.2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts. Les imitations de matériaux sont interdites.

11.3.3. Les dépendances auront le même aspect d'ensemble (matériaux, teinte, toiture) que la construction principale.

11.3.4. Les abris de jardin réalisés avec des matériaux précaires sont interdits.

## 11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue 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 des clôtures devra être en harmonie avec la façade de la construction.

## 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

## 11.6. Autres

- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les dépendances réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions.
- Les paraboles ne seront pas posées sur la façade sur rue.
- Les mouvements de terre devront être limités au strict nécessaire.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 . Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
<b>- <u>Constructions à usage d'habitation</u> :</b>	
Par logement de 1 à 3 pièces	1
Par logement de plus de 3 pièces	2
Par logement de foyer de personnes âgées	1
<b>- <u>Construction à usage de bureaux</u> :</b>	
Pour 100 m2 de surface de plancher hors œuvre nette	5
<b>- <u>Construction à usage commercial et artisanal</u> :</b>	
Par 100 m2 de surface de plancher hors œuvre nette	3

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.  
 Tout terrain recevant une construction doit être végétalisé.  
 Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, à long terme, destinée aux activités artisanales, de services, de bureaux et commerciales.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après modification, révision simplifiée ou révision du P.L.U..

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

**I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

**II - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998.  
Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

- Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

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

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES  
Pas de prescription.

- VOIRIE  
Pas de prescription.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

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

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription..

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Néant.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

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

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE VII- REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 3 AU**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinées au développement de l'urbanisation dans le moyen terme pour les zones 2AU et dans le long terme pour les zones 3AU.

Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après examen et mise en œuvre par le Conseil Municipal, en regard de la réglementation applicable.

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

**I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

**II - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998.  
Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

- Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

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

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

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

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription..

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Néant.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

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

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**AGRICOLES ET NATURELLES**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

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

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**III - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998.  
Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Les constructions destinées :

a) à l'habitation et à leurs dépendances :

- à l'habitation dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

b) à l'exploitation agricole à condition de respecter les législations correspondantes.

c) toute construction accessoire à l'activité agricole à condition que les activités générées par ces constructions soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.

2.3. Les installations classées nécessaires à l'activité agricole.

2.2. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

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

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCÈS**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales 112 et 112 b sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Pas de prescription.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que silo, ... ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.

La hauteur absolue des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions - par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs - sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan \* (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) :

- la démolition , la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

**11.1. Couverture**

La couverture sera réalisée avec des matériaux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

**11.2. Façade**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Néant.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

. Pour les éléments paysagers repérés au plan \* en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**  
**ET AUX SECTEURS Ni, Nc, Nf et Nv**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Elle correspond notamment à des sites naturels à protéger. Il s'agit de la vallée de la Moselle (Châtel-Tonnoy), espace inscrit au projet de réseau européen Natura 2000.

La zone N comporte quatre secteurs :

- Ni lié aux risques d'inondation,
- Nc lié au périmètre de protection des eaux potables et minérales,
- Nf lié aux espaces boisés,
- Nv lié aux espaces occupés par des vergers et des jardins familiaux.

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

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.).

**III - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 22 Septembre 1998.  
Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone à condition que leur localisation dans la zone soit strictement indispensable.

2.2. L'adaptation et la transformation des constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U..

2.3. Dans le secteur Nc, les constructions et les installations liées à l'exploitation de l'eau.

2.4. Dans le secteur Nf, les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

2.5. Dans le secteur Nv, les abris de jardin dans les conditions visées aux articles 9 et 10.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCÈS**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales 112 et 112 b sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute constructions engendrant des eaux usées.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ou dans un exutoire naturel susceptible de les recueillir.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 de l'axe des routes départementales.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. Toute construction devra s'implanter au minimum à 3 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf dans le secteur Nv, les abris de jardin seront limités à 20m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, extensions comprises et par unité foncière.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription sauf dans le secteur Nv, pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3.50 mètres toutes superstructures comprises.

**ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.