

Cheniménil

Département des Vosges

règlement du PLU

dossier de PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal de Cheniménil en date du
05 septembre 2016



Plan Local d'Urbanisme



115 rue d'Alsace 88100 Saint-Dié-des-Vosges
03-29-56 07-59 - eolis.rin@orange.fr

Aménagement du territoire
Urbanisme
Cartographie SIG

studiolada
architectes

12, rue saint dizier - 54000 nancy
03 83 33 92 13 - www.studiolada.fr
contact@studiolada.fr
siret : 508 810 637 00027

sommaire

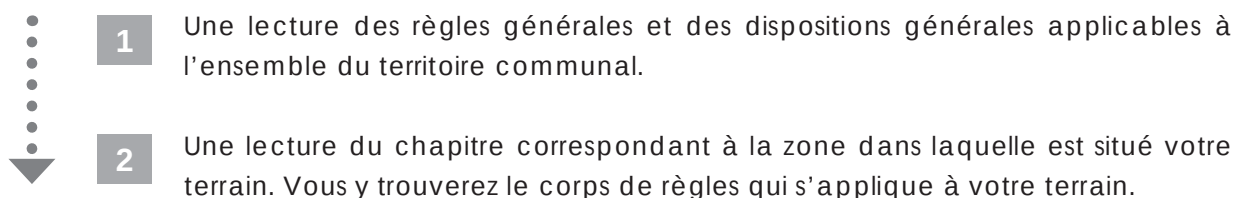
Mode d'emploi du règlement	3
Léxique	4
Titre 1 : Les dispositions générales	7
Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines	13
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	15
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	18
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol	26
Section 4 : Critères environnementaux	26
Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	27
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	29
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	30
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol	35
Section 4 : Critères environnementaux	35
Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles	37
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	39
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	40
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol	45
Section 4 : Critères environnementaux	46
Titre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles	47
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	49
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	50
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol	55
Section 4 : Critères environnementaux	55

mode d'emploi du règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six chapitres :

- Chapitre 1 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- Chapitre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)
- Chapitre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)
- Chapitre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)

Pour utiliser ce document, vous devez effectuer les opérations suivantes :

- 
- 1 Une lecture des règles générales et des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
 - 2 Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

En outre, un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

lexique

A

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Assainissement individuel : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

C

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage...) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

Construction à vocation agricole : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur.

D

Défrichement : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

E

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

Égout de toiture : l'égout de toiture - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol d'une construction : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, débords de toiture compris (balcons, débords de toiture).

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant

et l'extension.

F

Façade : toutes faces verticales en élévation d'un bâtiment en excluant les soubassements et les parties enterrées de ce dernier.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

I

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

L

Limite séparative : désigne toute limite parcellaire d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non, par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

S

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

V

Voie publique ouverte à la circulation générale : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

titre I.

les dispositions générales

les dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cheniménil. Les normes édictées par le présent règlement s'applique à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitée par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.
4. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
5. Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation d'une part, et d'autre part, tout secteur recensé comme étant humide (cf. annexe du PLU) doivent être préservés de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application du code de l'environnement et des dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhin-Meuse.
Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.
Les certificats d'urbanisme mentionneront également l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.
6. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

7. Le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode

d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier. Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

8. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

9. Le zonage parasismique de la France place la commune de Cheniménil en zone de sismicité 3 dite modérée relatif à la prévention du risque sismique. Les constructions nouvelles devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine, relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

ARTICLE 3 : La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en 4 zones : zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Les différentes zones sont elles-mêmes divisées en secteurs dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique donc, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1. Les zones urbaines – dites zones U :

Les zones urbaines concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du présent règlement sont :

- La zone **UA** correspond au centre ancien de la commune de Cheniménil composée majoritairement par un bâti dense.
- La zone **UB** correspond aux extensions contemporaines à dominante d'habitat, sous la forme individuelle ou de lotissements. Un secteur **UBa** correspond au lotissement « Aux Prés l'Epine » dont le règlement se substitue à celui du PLU.
- La zone **UE** correspond aux espaces centrés sur les équipements existants
- La zone **UP** correspond aux petits espaces arborés présents en cœur de bâti
- La zone **UY** correspond aux espaces dédiés aux activités économiques

2. Les zones à urbaniser – dites zones AU :

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du présent règlement sont :

- La zone **AUY** sur un secteur situé à proximité du cimetière dans la perspective d'accueillir des activités économiques dans ce secteur à court, moyen ou long terme.

3. Les zones agricoles – dites zones A :

Les zones agricoles recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement sont :

- Le secteur **A** correspond aux espaces agricoles inconstructibles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles)
- Le secteur **AC** correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles
- Le secteur **AE** correspond aux espaces occupés par le centre équestre communal

4. Les zones naturelles – dites zones N :

Les zones naturelles regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

- de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt,

- notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement sont :

- Le secteur **N** correspond aux espaces naturels sans valeur agricole
- Le secteur **NF** correspond aux grands espaces forestiers
- Le secteur **NL** correspond aux espaces occupés par l'auberge du Ruxelier
- Le secteur **NP** correspond aux espaces naturels, essentiellement arborés, devant être protégés en raison de leur rôle au sein de la trame verte et bleue

ARTICLE 4 : Les adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU 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 5 : La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisé, sauf dispositions contraires du présent règlement et sous certaines conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

zone U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Cheniménil composée majoritairement par un bâti dense.
- La zone UB correspond aux extensions contemporaines à dominante d'habitat, sous la forme individuelle ou de lotissements. Un secteur UBa correspond au lotissement « Aux Prés l'Epine » dont le règlement se substitue à celui du PLU.
- La zone UE correspond aux espaces centrés sur les équipements existants
- La zone UP correspond aux petits espaces arborés présents en cœur de bâti
- La zone UY correspond aux espaces dédiés aux activités économiques

En l'absence de PPRI, dans les zones inondables, les principes de prévention seront appliqués en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE U1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

1.2. Les dispositions particulières applicables aux zones UA et UB

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Toute nouvelle construction figurant en zone inondable reportée sur le document de zonage.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4. Les dispositions particulières applicable à la zone UP

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Toute construction à vocation d'habitation.
- Toute nouvelle construction figurant en zone inondable reportée sur le document de zonage.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions particulières applicables aux zones UA et UB

Les constructions suivantes

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer une bonne intégration paysagère dans le site.

Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement paysager et une bonne intégration paysagère dans le site

2.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UBa

Le règlement du lotissement renseigne les dispositions réglementaires applicables dans ce secteur.

2.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Les constructions suivantes :

- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les terrains de camping, de caravanage et les hébergements légers de loisirs à condition de proposer une bonne intégration paysagère dans le site

Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement paysager et une bonne intégration paysagère dans le site

2.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UP

Les constructions suivantes

- Les annexes et les abris à condition de proposer une bonne intégration paysagère dans le site et à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement paysager et une bonne intégration paysagère dans le site.

2.5. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Les constructions suivantes :

- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes
- Les lotissements à usage d'activités à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone, en tant qu'habitation de gardiennage, à raison d'une seule habitation par entreprise et dont la présence est permanente et indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone

Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,

- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE U4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à

l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés. Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE U5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

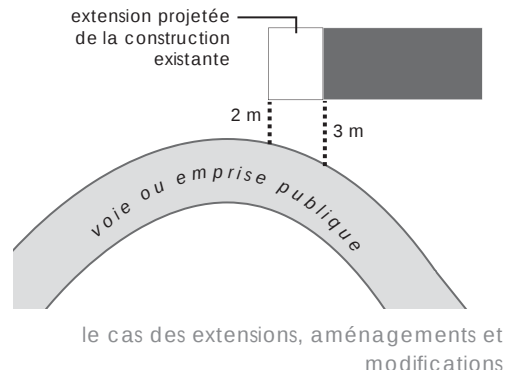
ARTICLE U6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

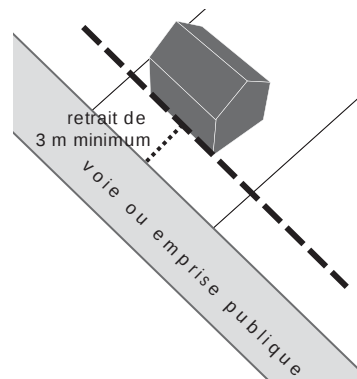
6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les projets d'isolation par l'extérieur des constructions existantes peuvent être réalisés sans tenir compte du recul au domaine public.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



6.2. Les dispositions particulières applicables aux zones UA et UB

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.



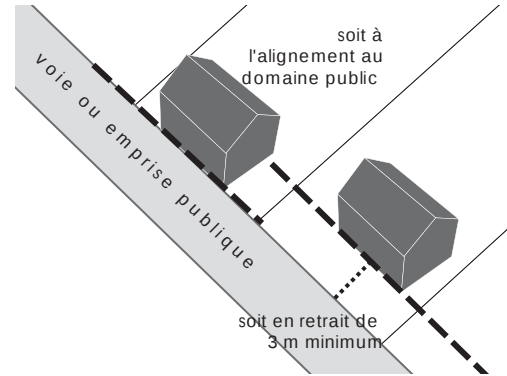
réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

6.3. Les dispositions particulières applicables aux zones UE et UP

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 m avec le domaine public

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

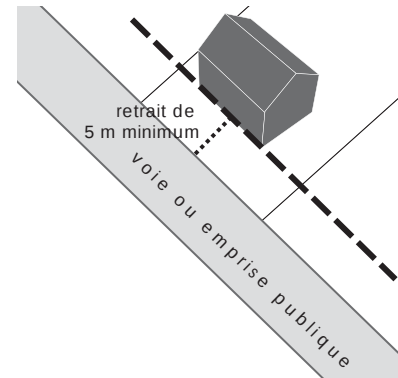


6.3. Les dispositions particulières applicables aux zones UE et UP

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 m avec le domaine public

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques



6.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m avec le domaine public.

ARTICLE U7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

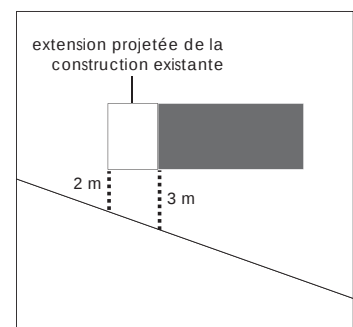
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les projets d'isolation par l'extérieur des constructions existantes peuvent être réalisés sans tenir compte du recul au domaine public.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

le cas des extensions, aménagements et modifications

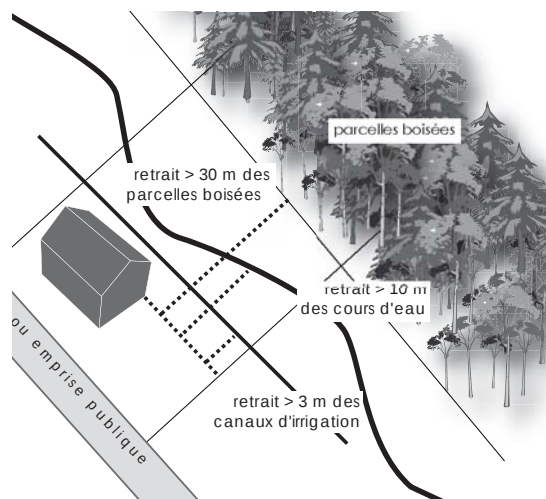


7.2. Les règles de retrait aux cours d'eau et aux limites cadastrales des parcelles boisées applicables à l'ensemble de la zone U

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 3 m des rives des canaux d'irrigation repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, aux canaux d'irrigation et aux limites des parcelles boisées

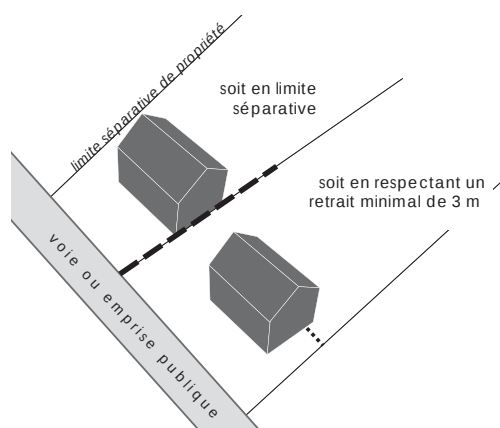
7.3. Les dispositions particulières applicables aux zones UA, UB, UE et UP

Les constructions nouvelles – à l'exception des annexes et des abris - doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 m avec les limites séparatives

L'implantation des annexes et des abris ne sont pas assujettis à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

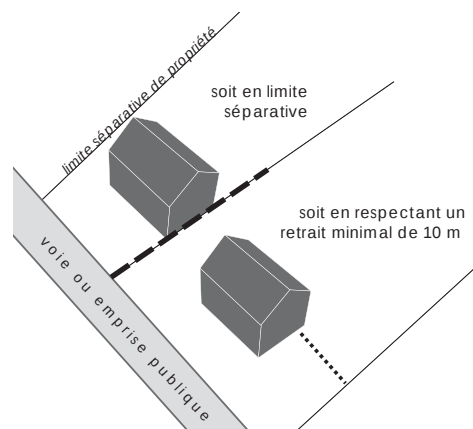


7.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en respectant un retrait minimal de 10 m avec les limites séparatives

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



ARTICLE U8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

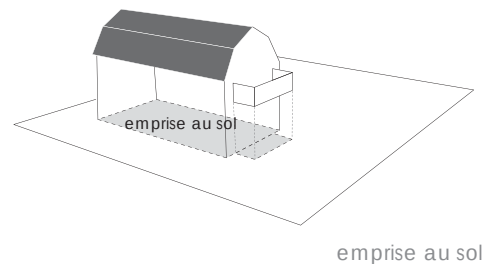
ARTICLE U9 : emprise au sol

9.1. Les dispositions particulières applicables aux zones UA, UB, UE et UY

Pas de prescriptions

9.2. Les dispositions particulières applicables aux zones UP

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 30 m².

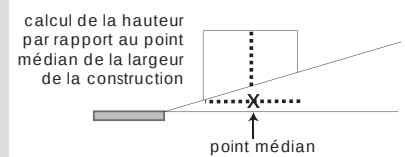


ARTICLE U10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



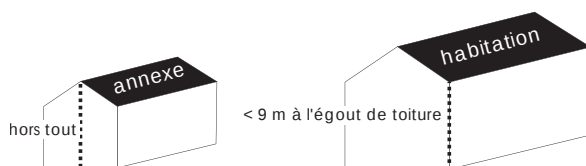
pour les terrains en pente

10.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- La hauteur maximale de toute construction nouvelle doit être inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté de la voie.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

10.1. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

- En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat individuel doit être inférieure ou égale à 9 m à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 4 m hors tout.
- La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.



exemple du calcul de la hauteur maximale des constructions en zone UA

10.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UB

- En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat individuel doit être inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 4 m hors tout.
- La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.

10.3. Les dispositions particulières applicables aux zones UE et UY

Pas de prescriptions

10.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UP

La hauteur maximale des constructions autorisées doit être inférieure ou égale à 4 m hors tout.

ARTICLE U11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en

cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les plantations monospécifiques sont déconseillées.

- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

11.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UB

Les façades :

Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings) est interdit.

Les clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les plantations monospécifiques sont interdites.
- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

11.3. Les dispositions particulières applicables aux zones UE, UP et UY

Pas de prescriptions

ARTICLE U12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE U13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE U14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE U15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE U16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

titre 3.

les dispositions
applicables aux
zones à urbaniser

zone AUY

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone AUY sur un secteur situé à proximité du cimetière dans la perspective d'accueillir des activités économiques dans ce secteur à court, moyen ou long terme.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE AUY1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone
- Les constructions à usage agricole
- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUY2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes

- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes
- Les lotissements à usage d'activités à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone, en tant qu'habitation de gardiennage, à raison d'une seule habitation par entreprise et dont la présence et permanente est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone

2.2. Les modes d'occupation suivants

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans

aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUY3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

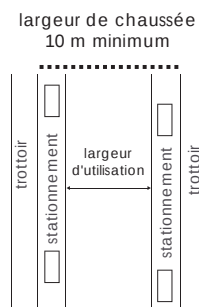
Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies automobiles, ouvertes à la circulation, publiques ou privées, devront avoir une largeur minimale de chaussée de 10 m.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.



ARTICLE AUY4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE AUY5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE AUY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

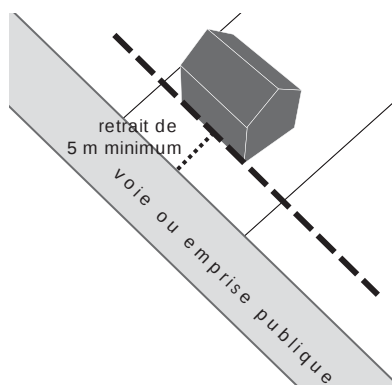
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales

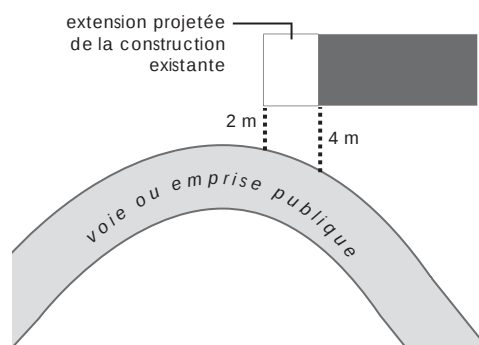
Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum avec le domaine public.

6.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques



le cas des extensions, aménagements et modifications

ARTICLE AUY7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

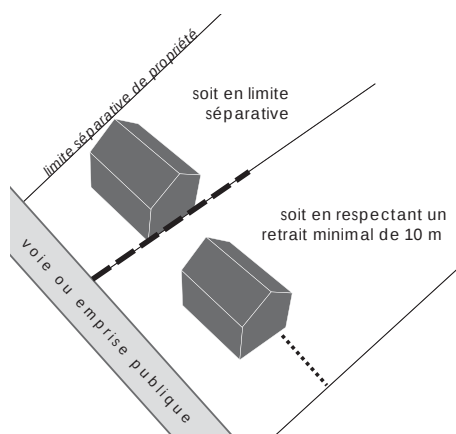
7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

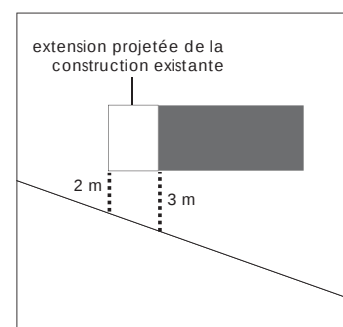
- soit sur limite(s) séparative(s) de propriété
- soit en respectant un retrait minimal de 10 m.

7.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.



implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



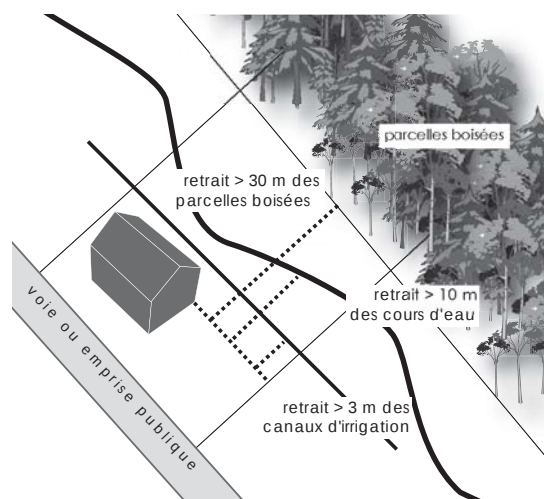
le cas des extensions, aménagements et modifications

7.3. Les règles de retrait aux cours d'eau et aux limites cadastrales des parcelles boisées applicables à l'ensemble de la zone AUY

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 3 m des rives des canaux d'irrigation repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, aux canaux d'irrigation et aux limites des parcelles boisées

ARTICLE AUY8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE AUY9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE AUY10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

ARTICLE AUY11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article non réglementé.

ARTICLE AUY12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AUY13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AUY14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE AUY15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE AUY16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

titre 4.

les dispositions applicables aux zones agricoles

zone A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur A correspond aux espaces agricoles inconstructibles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles)
- Le secteur AC correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles
- Le secteur AE correspond aux espaces occupés par le centre équestre communal

En l'absence de PPRI, dans les zones inondables, les principes de prévention seront appliqués en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes doit être liée à l'habitation principale existante et n'est autorisée que dans un rayon de 30 m de la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de toute maison de gardiennage (usage d'habitation), sont admises sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

2.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, dont les activités de diversification agricole
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient situées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole et à raison d'une maison par exploitation
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

2.4. Dispositions particulières applicables au secteur AE

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité du centre équestre
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur

extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent pas être rejetées dans le milieu naturel, ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

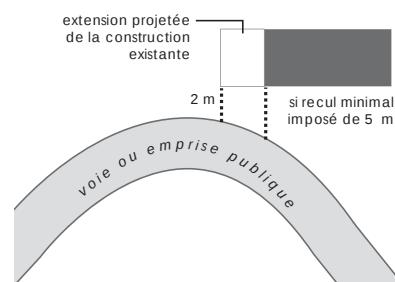
ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



le cas des extensions, aménagements et modifications

6.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

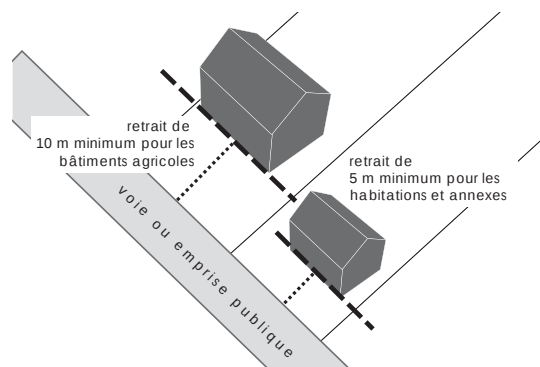
- Les annexes liées à une construction d'habitation principale ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public.

6.3. Dispositions particulières applicables au secteur AE

Les constructions nouvelles doivent être implantées : soit en limite avec le domaine public, soit en respectant un retrait de 1 m par rapport au domaine public.

6.4. Dispositions particulières applicables au secteur AC

- Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole doivent être implantées en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées en respectant



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

un retrait de 5 m minimum avec le domaine public

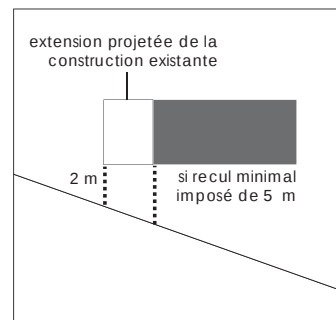
ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

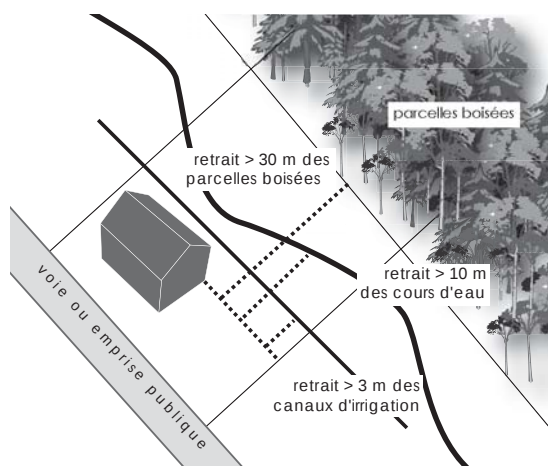
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.



le cas des extensions, aménagements et modifications

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 3 m des rives des canaux d'irrigation repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, aux canaux d'irrigation et aux limites des parcelles boisées

7.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les annexes liées à une construction d'habitation principale ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

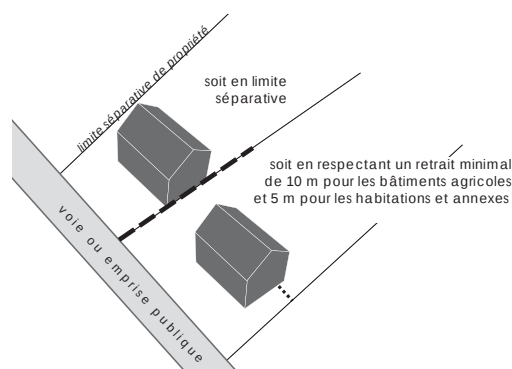
7.3. Dispositions particulières applicables au secteur AE

Les constructions nouvelles doivent être implantées : soit en limite séparative, soit en respectant un retrait de 1 m par rapport aux limites séparatives.

7.4. Dispositions particulières applicables au secteur AC

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives de 10 m pour les constructions liées



implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

à l'activité agricole et de 5 m pour les constructions à usage d'habitations.

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

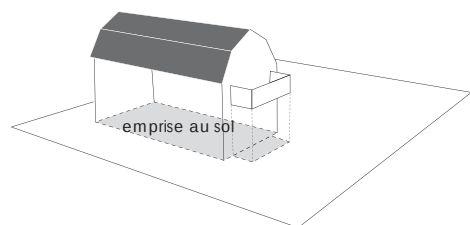
ARTICLE A9 : emprise au sol

9.1. Dispositions particulières applicables aux secteurs AC et AE

Pas de prescriptions

9.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- L'extension des constructions existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 50 m².
- Les abris divers agricoles doivent avoir une emprise au sol ne dépassant pas 100 m².



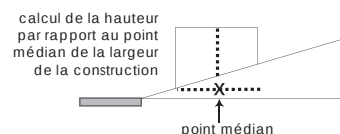
emprise au sol

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



pour les terrains en pente

10.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des règles de hauteur de bâtiments.
- L'extension des bâtiments ne peut pas dépasser la hauteur de la construction initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

10.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

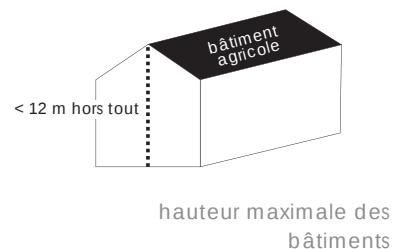
- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 4 m hors tout.
- La hauteur maximale des abris divers agricole doit être inférieure ou égale à 10 m hors tout.

10.3. Dispositions particulières applicables au secteur AE

Pas de prescriptions

10.4. Dispositions particulières applicables au secteur AC

- La hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être inférieure ou égale à 12 m hors tout.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation doit être inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation doit être inférieure ou égale à 4 m hors tout.



ARTICLE A11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article non réglementé.

ARTICLE A12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des haies existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE A16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

titre 4.

les dispositions
applicables aux
zones naturelles et
forestières

zone N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur N correspond aux espaces naturels sans valeur agricole
- Le secteur NF correspond aux grands espaces forestiers
- Le secteur NL correspond aux espaces occupés par l'auberge du Ruxelier
- Le secteur NP correspond aux espaces naturels, essentiellement arborés, devant être protégés en raison de leur rôle au sein de la trame verte et bleue

En l'absence de PPRI, dans les zones inondables, les principes de prévention seront appliqués en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales applicables à la zone N

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes doit être liée à l'habitation principale existante et n'est autorisée que dans un rayon de 30 m de la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de toute maison de gardiennage (usage d'habitation), sont admises sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur NL

- Les constructions liées aux activités d'hébergement, de restauration et de loisirs ; de même que les annexes liées à ces activités
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.3 eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

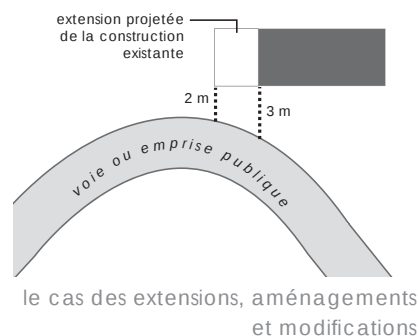
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales applicables à la zone N

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



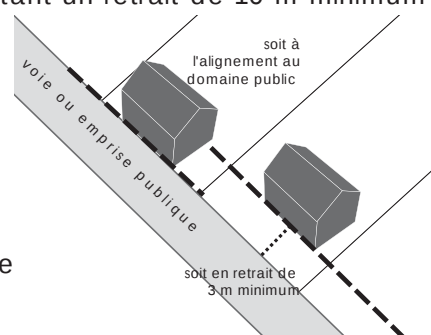
6.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

- Les annexes liées à une construction d'habitation principale ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public.

6.2. Dispositions particulières applicables au secteur NL

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 m avec le domaine public



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

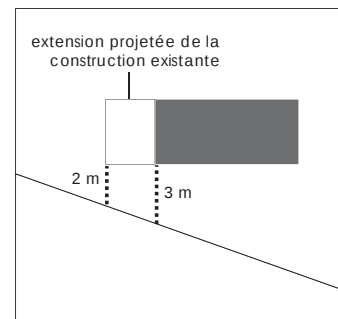
ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Dispositions générales applicables à la zone N

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.

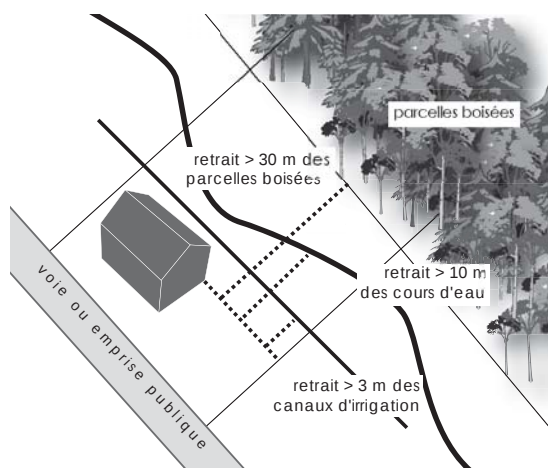


le cas des extensions, aménagements et modifications

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 3 m des rives des canaux d'irrigation repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

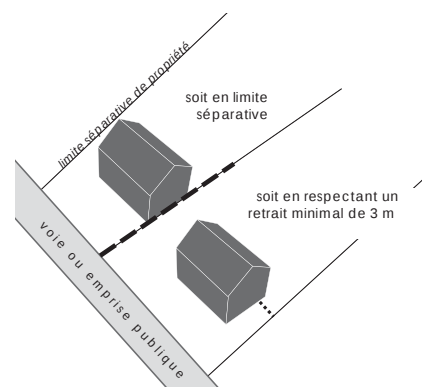
Un recul de 35 m doit être respecté entre l'ouvrage d'alimentation en eau potable et toute filière d'assainissement collectif.



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, aux canaux d'irrigation et aux limites des parcelles boisées

7.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

- Les annexes liées à une construction d'habitation principale ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.



7.2. Dispositions particulières applicables au secteur NL

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait de 3 m des limites séparatives

ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE N9 : emprise au sol

9.1. Dispositions générales applicables à la zone N, à l'exception des secteurs N et NL

Pas de prescriptions

9.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

- L'extension des constructions existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 50 m².
- Les abris divers agricoles doivent avoir une emprise au sol ne dépassant pas 100 m².

9.2. Dispositions particulières applicables au secteur NL

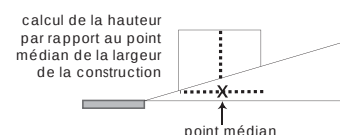
Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 80 m².

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



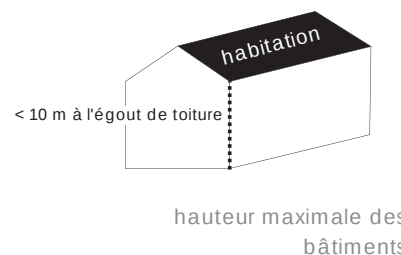
pour les terrains en pente

10.1. Dispositions générales applicables à la zone N, à l'exception des secteurs N et NL

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des règles de hauteur de bâtiments.
- L'extension des bâtiments ne peut pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

10.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 4 m hors tout.
- La hauteur maximale des abris divers agricole doit être inférieure ou égale à 10 m hors tout.



10.2. Dispositions particulières applicables au secteur NL

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toiture.

ARTICLE N11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article non réglementé.

ARTICLE N12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3**Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé.

Section 4**Critères environnementaux****ARTICLE N15 : performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

ARTICLE N16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.