



Commune de Flaxlanden



Plan local d'urbanisme

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II	REGLEMENT	9
I	LES ZONES URBAINES	11
II	LES ZONES A URBANISER	33
III	LES ZONES AGRICOLES	41
IV	LES ZONES NATURELLES	49
TITRE III	ANNEXES	55

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par les articles R111-1 à R111-27, à l'exception des articles R111-2, R.111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe, qui demeurent applicables.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- une zone urbaine U ;
- une zone à urbaniser AU, constructible sous conditions ;
- une zone agricole A, protégée en raison de sa valeur agronomique ou paysagère ;
- une zone naturelle N, protégée en raison de sa valeur biologique et paysagère ou de son caractère boisé.

Article 3 : adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 : travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme.

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

Article 5 : restauration ou reconstruction des bâtiments anciens après sinistre

La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction à l'identique après sinistre ne sont pas soumises aux prescriptions du présent règlement, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité existante.

TITRE II

REGLEMENT

I.

LES ZONES URBAINES

Les zones U sont les zones urbanisées constituées de constructions anciennes ou récentes. Elles se distribuent sur quatre secteurs :

- le centre ancien **Ua** ;
- les quartiers résidentiels contemporains **Ur**
- un ensemble de résidences légères **Ul** correspondant à un site de sédentarisation des nomades ;
- un secteur d'équipements publics **Up**.

Zone Ua

La zone **Ua** correspond au centre ancien.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ua2, notamment :

- 1.1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
- 1.2. les occupations et utilisations du sol de nature à créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ;
- 1.3. les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés aux constructions admises dans la zone ;
- 1.4. le stationnement extérieur des caravanes plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non ;
- 1.5. l'installation d'habitations légères de type "mobil home" ou baraquement ;
- 1.6. les aires de jeux ou de sports privées accueillant du public dans un but lucratif ;
- 1.7. les dépôts de déchets en général, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules, en particulier ;
- 1.8. les pylônes ou mâts de plus de 9 mètres de haut ;
- 1.9. les stations services ;
- 1.10. le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
- 1.11. les bâtiments d'exploitation agricole ou destiné à un élevage ;
- 1.12. l'ouverture de carrière ou de mine ;
- 1.13. les surfaces commerciales supérieures à 300 m², locaux de stockage inclus.

Article Ua2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation ;
- 2.2. les constructions à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations ;

- 2.3. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.4. l'édification de clôtures ;
- 2.5. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.6. les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ;
- 2.7. la démolition de tout bâtiment à condition d'avoir préalablement obtenu le permis de démolir ;
- 2.8. la reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition, uniquement dans le volume initial, à condition que les bâtiments aient été régulièrement édifiés et que l'aménagement n'aggrave pas la situation préexistante au regard des règles de la zone ;
- 2.9. le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 3.2. Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent, soit une emprise dégagée (bande de roulement + accotements) d'au moins 4 mètres pour un ou deux logements et d'au moins 6 mètres pour un ensemble d'habitations plus important.
- 3.3. Les nouvelles voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant sur leur partie terminale pour permettre le demi-tour sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.
- 3.4. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre, ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 3.1 et 3.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la circulation au-delà des capacités des voies d'accès.

Article Ua4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie ou d'égout dans les caves, les sous-sols et les cours.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement collectif, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un collecteur public au droit de la propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle ou acheminées vers un émissaire naturel. A défaut, elles seront injectées dans le réseau d'assainissement au débit maximal de 2 litres par seconde et par hectare. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable.

Le recours aux récupérateurs d'eau est encouragé.

Article Ua5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles s'implanteront suivant cet alignement architectural.

En l'absence d'alignement architectural clairement défini, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article Ua7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- 7.2. Les constructions pourront néanmoins s'implanter à moins de trois mètres des limites séparatives après avoir établi avec le propriétaire du fonds voisin, par acte notarié, une servitude de cours commune.
- 7.3. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.

Article Ua8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment d'habitation au point le plus proche d'un bâtiment d'habitation non attenant doit être au moins égale à 5 mètres.
- 8.2. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article Ua9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes les constructions ne peut dépasser 75 % de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article Ua10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur de tous bâtiments ne peut excéder trois niveaux, y compris les combles, soit R+1+C.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

- 10.2. La ligne de faite devra être sensiblement de même niveau que celle des constructions existantes, sans excéder 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise, tels que cheminées et autres superstructures, peuvent dépasser d'un mètre la hauteur définie à l'article Ua10.2

Article Ua11 : aspect extérieur

11.1. Généralités

L'autorisation d'urbanisme 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 à la cohérence d'aspect du quartier. Les constructions doivent répondre à la typologie de l'habitat du centre ancien.

11.2. Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants non décalés et non inversés d'une pente de 40 à 60 degrés, ou à demi croupe, à couverture de tuiles en terre cuite rouges à brunes, débordant d'au moins 30 centimètres l'aplomb de la façade.

Les annexes, extensions et garages, doivent s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'édifice principal. Leur toiture respectera la même règle que pour ce dernier, ou recevra une toiture en appentis, à couverture de tuiles d'une pente d'au moins 30 degrés.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Ils doivent être intégrés à la couverture de tuiles et ne pas être visibles de l'espace public. Cette interdiction de visibilité concerne aussi les cheminées et gaines métalliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur. Les avancées de toit de type marquises, auvents, vérandas, privilégieront l'utilisation du verre, du cuivre ou du zinc.

Les toitures en terrasse sont interdites.

11.3. Façades

Les façades doivent être composées de lignes simples, et sans que les différents niveaux soient décalés les uns par rapport aux autres. Elles doivent être crépies, peintes ou enduites. Les façades des annexes peuvent être traitées en bois.

Les teintes saturées en pigments, et les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal, sont interdits.

Les balcons saillants sont interdits. Les loggias sont néanmoins autorisées lorsqu'elles ne sont pas visibles de l'espace public.

La longueur totale des constructions isolées ou jumelées ne peut excéder 40 mètres.

11.4. Ouvertures

Les ouvertures autres que les devantures doivent être plus hautes que larges. Les fenêtres visibles depuis l'espace public doivent être équipées de volets battants. Les ouvertures doivent être distribuées harmonieusement sur l'ensemble de la surface des façades.

11.5. Remblais

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.6. Clôtures

Il n'est pas fait obligation de clore tout ou partie du terrain.

Les clôtures seront constituées soit d'une murette, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie sur mur bahut, ce dernier d'une hauteur maximale de 0,5 mètre. Elles ne pourront excéder une hauteur totale de 1,5 mètre.

11.7. Antennes paraboliques et autres ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les autres ouvrages techniques devront s'intégrer parfaitement au bâti, être traitées en harmonie avec les matériaux de la construction qui les supporte et ne pas être en co-visibilité avec les bâtiments classés. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. A défaut, elles seront de couleur noire. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article Ua12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en maison individuelle ou en immeuble collectif.

La législation générale s'applique pour les bureaux, les ateliers et les locaux commerciaux.

Article Ua13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Sans objet.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article Ua 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article Ua 16 : desserte numérique

Non réglementé.

Zone Ur

La zone **Ur** correspond aux quartiers résidentiels contemporains.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ur1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ua2, notamment :

- 1.1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
- 1.2. les occupations et utilisations du sol de nature à créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ;
- 1.3. les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés aux constructions admises dans la zone ;
- 1.4. le stationnement extérieur des caravanes plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non ;
- 1.5. l'installation d'habitations légères de type "mobil home" ou baraquement ;
- 1.6. les aires de jeux ou de sports privées accueillant du public dans un but lucratif ;
- 1.7. les dépôts de déchets en général, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules, en particulier ;
- 1.8. les pylônes ou mâts de plus de 9 mètres de haut ;
- 1.9. les stations services ;
- 1.10. le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
- 1.11. les bâtiments d'exploitation agricole ou destiné à un élevage ;
- 1.12. l'ouverture de carrière ou de mine ;
- 1.13. les surfaces commerciales supérieures à 300 m², locaux de stockage inclus.

Article Ur2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation ;
- 2.2. les constructions à usage d'activités économiques (bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations ;
- 2.3. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;

- 2.4. l'édification de clôtures ;
- 2.5. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.6. les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.
- 2.7. La démolition de tout bâtiment est soumise à la demande d'un permis de démolir.
- 2.8. Les bâtiments détruits par sinistre pourront être reconstruit à l'identique dans le volume existant. Sinon, les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que si leur nouvelle destination correspond à une occupation et utilisation admises dans la zone telles que précisées aux articles Ua1 et Ua2 et dans le respect des règles de la zone.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ur3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 3.2. Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent, soit une plate-forme dégagée (bande roulement + accotements) d'au moins 4 mètres pour un ou deux logements et d'au moins 6 mètres pour un ensemble d'habitations plus important.
- 3.3. Les nouvelles voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.
- 3.4. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre, ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 3.1 et 3.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la circulation au-delà des capacités des voies d'accès.

Article Ur4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie ou d'égout dans les caves, les sous-sols et les cours.

En l'absence d'un collecteur public au droit de la propriété, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle ou acheminées vers un émissaire naturel. A défaut, elles seront injectées dans le réseau d'assainissement au débit maximal de 2 litres par seconde et par hectare. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable.

Le recours aux récupérateurs d'eau est encouragé.

Article Ur5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ur6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles s'implanteront suivant cet alignement architectural.

En l'absence d'alignement architectural clairement défini, le recul sera de 4 mètres au moins par rapport aux limites des emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article Ur7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

- 7.2. Les constructions et les piscines pourront néanmoins respecter un recul inférieur à 4 mètres, après avoir établi avec le propriétaire du fond voisin, par acte notarié, une servitude de cour commune.
- 7.3. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.

Article Ur8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment d'habitation au point le plus proche d'un bâtiment d'habitation non attenant doit être au moins égale à 5 mètres.
- 8.2. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article Ur9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes les constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article Ur10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder deux niveaux, y compris les combles, soit R+C.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel.

- 10.2. La ligne de faite devra être sensiblement de même niveau que celle des constructions existantes, sans excéder 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction..
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise, tels que cheminées et autres superstructures, peuvent dépasser d'un mètre la hauteur définie à l'article Ur10.2.

Article Ur11 : aspect extérieur

11.1. Généralités

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 à la cohérence d'aspect du quartier.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants non décalés et non inversés, d'une pente de 35 à 55 degrés, à couverture de tuiles d'aspect terre cuite de teintes naturelles, rouge, brune ou noire. La ligne de faîtage doit être parallèle au plus grand côté de la construction.

Les panneaux solaires et les dispositifs comparables sont intégrés à la couverture de tuiles.

Les éléments en terrasse sont interdits sur les maisons individuelles. Le toit terrasse peut être autorisé pour les annexes telles que les vérandas sous réserve que la composition d'ensemble soit cohérente avec l'environnement bâti.

La toiture des garages, des annexes et des extensions doivent être soit à deux versants d'une pente de 35 à 45 degrés, soit en appentis avec une pente d'au moins 30 degrés, soit plate. Les combles des garages pourront être aménagés.

11.3. Façades

Les façades doivent être composées de lignes simples et sans que les différents niveaux soient décalés les uns par rapport aux autres. Elles doivent être crépies, peintes ou enduites. Les façades des annexes peuvent être traitées en bois.

Les teintes saturées en pigments, et les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal, sont interdits.

Les balcons saillants sont interdits. Les loggias sont autorisées.

La longueur totale des constructions isolées ou jumelées ne peut excéder 40 mètres.

11.4. Ouvertures

Les ouvertures doivent être distribuées harmonieusement sur l'ensemble de la surface des façades.

11.5. Remblais

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.6. Clôtures

Il n'est pas fait obligation de clore tout ou partie du terrain.

Les clôtures seront constituées soit d'une murette, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie sur mur bahut, ce dernier d'une hauteur maximale de 0,5 mètre. Elles ne pourront excéder une hauteur totale de 1,5 mètre.

11.7. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète, et traitées en harmonie avec les matériaux

du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. A défaut, elles seront de couleur noire. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article Ur12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en immeuble collectif ou en maison individuelle, dont la moitié au moins en garage. Pour les bureaux, ateliers ou locaux commerciaux s'applique la législation générale.

Article Ur13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Au moins 30 % de la parcelle seront végétalisés. Les essences à planter sont à choisir de préférence dans la liste figurant à l'annexe n°1 du présent règlement. Les aires de stationnement et les voies carrossables n'entrent pas dans ce décompte.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ur14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article Ur 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article Ur 16 : desserte numérique

Non réglementé.

Zone Up

La zone **Up** est destinée aux équipements publics.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Up1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Up2, notamment :

- 1.1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
- 1.2. le stationnement extérieur des caravanes plus de deux mois dans l'année, consécutifs ou non ;
- 1.3. l'installation d'habitations légères de type "mobil home" ou baraquement ;
- 1.4. les dépôts de déchets en général, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules en particulier ;
- 1.5. les pylônes ou mâts de plus de 9 mètres de haut ;
- 1.6. les stations services ;
- 1.7. le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
- 1.8. les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou agricole ;
- 1.9. l'ouverture de carrière ou de mine ;
- 1.10. les surfaces commerciales.

Article Up2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation nécessitées par le gardiennage des équipements ;
- 2.2. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.3. l'édification de clôtures ;
- 2.4. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.5. les annexes non habitables, comme les abris de jardin et les garages ;

- 2.6. le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Up3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent.
- 3.2. Les voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.

Article Up4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie ou d'égout dans les caves, les sous-sols et les cours.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle ou acheminées vers un émissaire naturel. A défaut, elles seront injectées dans le réseau d'assainissement au débit maximal de 2 litres par seconde et par hectare. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable.

Le recours aux récupérateurs d'eau est encouragé.

Article Up5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Up6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont autorisées sur limite des emprises publiques.

Article Up7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- 7.2. Dans tous les cas, le principe constructif doit éviter de déverser les eaux de toiture sur le fonds voisin.

Article Up8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Up9 : emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article Up10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

Article Up11 : aspect extérieur

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 à la cohérence d'aspect du quartier.

Article Up12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques.

Article Up13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les plantations comporteront des arbres de haute tige et feront appel à des essences locales.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article Up 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article Up 16 : desserte numérique

Non réglementé.

Zone UI

La zone **UI** correspond à un site de sédentarisation des nomades, caractérisé par des habitations légères.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UI2.

Article UI2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Sont admises les constructions à usage d'habitation.
- 2.2. Les bâtiments détruits par sinistre devront être reconstruits à l'identique.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

Sans objet.

Article UI4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou d'activités.

4.2. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Electricité et télécommunication

Sans objet

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle ou acheminées vers un émissaire naturel. En cas d'insuffisance, elles seront injectées dans le réseau d'assainissement au débit maximal de 2 litres par seconde et par hectare, après autorisation du service compétent. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable.

Le recours aux récupérateurs d'eau est encouragé.

Article UI5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UI6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées à l'alignement.

Article UI7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article UI8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UI9 : emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article UI10 : hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder deux niveaux, y compris les combles, soit R+C.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel.

10.2. La ligne de faite devra être sensiblement de même niveau que celle des constructions existantes, sans excéder 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction.

Article UI11 : aspect extérieur

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 à la cohérence d'aspect du quartier.

Article UI12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Non réglementée.

Article UI13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementée.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article UI 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article UI 16 : desserte numérique

Non réglementé.

II. LES ZONES A URBANISER

Zone AU

La zone AU est destinée à être urbanisée. Elle comporte deux secteurs :

- un secteur AUa immédiatement aménageable et urbanisable ;
- un secteur AUb, dont l'urbanisation suppose une modification préalable du plan local d'urbanisme.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2, notamment :

- 1.1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
- 1.2. les occupations et utilisations du sol de nature à créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ;
- 1.3. les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés aux constructions admises dans la zone ;
- 1.4. le stationnement extérieur des caravanes plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non ;
- 1.5. l'installation d'habitations légères de type "mobil home" ou baraquement ;
- 1.6. les aires de jeux ou de sports privées accueillant du public dans un but lucratif ;
- 1.7. les dépôts de déchets en général, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules, en particulier ;
- 1.8. les pylônes ou mâts de plus de 9 mètres de haut ;
- 1.9. les stations services ;
- 1.10. le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
- 1.11. les bâtiments d'exploitation agricole ou destiné à l'élevage ;
- 1.12. l'ouverture de carrière ou de mine ;
- 1.13. les surfaces commerciales supérieures à 300 m², locaux de stockage inclus.

Article AU 2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones Ua et Ur, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations permettant un

développement cohérent du secteur ainsi qu'une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, notamment :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation ;
- 2.2. les constructions à usage d'activités économiques (commerce, bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations ;
- 2.3. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.4. l'édification de clôtures ;
- 2.5. les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ;
- 2.6. Les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés.
- 2.7. Les équipements de viabilité doivent être dimensionnés de façon à assurer, le cas échéant, la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Ils doivent être financièrement pris en charge par les constructeurs.
- 2.8. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUb est conditionnée par le remplissage à 70 % des secteurs AUa.
- 2.9. La démolition de tout bâtiment est soumise à la demande d'un permis de démolir.
- 2.10. Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles Ua1 et Ua2 et dans le respect des règles de la zone.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 3.2. Les caractéristiques des voies publiques ou privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, soit une emprise dégagée (bande de roulement + accotements) d'au moins 4 mètres pour 1 ou 2 logements et d'au moins 6 mètres pour un ensemble plus important.
- 3.3. Les nouvelles voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.

Article AU 4 : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie ou d'égout dans les caves, les sous-sols et les cours.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle ou acheminées vers un émissaire naturel. A défaut, elles seront injectées dans le réseau d'assainissement au débit maximal de 2 litres par seconde et par hectare, après autorisation du service compétent. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable.

Le recours aux récupérateurs d'eau est encouragé.

Article AU 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Les maisons d'habitation s'implanteront en respectant un recul entre 4 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Toute autre construction respectera un recul de 4 mètres au moins par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- 7.2. Les constructions pourront néanmoins respecter un recul inférieur à 4 mètres, après avoir établi avec le propriétaire du fond voisin, par acte notarié, une servitude de cour commune.
- 7.3. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.

Article AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment d'habitation au point le plus proche d'un bâtiment d'habitation non attenant doit être au moins égale à 5 mètres.
- 8.2. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article AU 9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes les constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article AU 10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder trois niveaux, y compris les combles, soit R+1+C.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel.
- 10.2. La ligne de faite devra être sensiblement de même niveau que celle des constructions existantes sans excéder 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise, tels que cheminées et autres superstructures, peuvent dépasser d'un mètre la hauteur définie à l'article AU 10.2.

Article AU 11 : aspect extérieur

Les constructions respecteront les règles d'aspect fixées par l'article Ur11 du présent règlement.

Article AU 12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en immeuble collectif ou en maison individuelle, dont la moitié au moins en garage. Pour les bureaux, ateliers ou locaux commerciaux s'applique la législation générale.

Article AU 13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Au moins 30 % de la parcelle seront végétalisés. Les essences à planter sont choisies de préférence dans la liste figurant à l'annexe n°1 du présent règlement.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article AU 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article AU 16 : desserte numérique

L'équipement des zones à urbaniser comportera les fourreaux nécessaires à la desserte numérique par fibre optique.

III.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles comportent :

- un secteur Aa,
- un secteur Ap, protégé en raison de sa qualité paysagère,
- un secteur At, destiné à recevoir une antenne de téléphonie mobile,
- un secteur Av correspondant aux vergers.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones A sont des zones agricoles protégées en raison de leur valeur agronomique. Elles comportent des secteurs :

- Aa, où les bâtiments agricoles sont autorisés,
- Ap, protégé en raison de sa qualité paysagère,
- At, destiné à recevoir **un pylône avec antennes** de téléphonie mobile,
- Av, correspondant aux vergers.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A1 : Occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2, notamment :

- 1.1. l'ouverture de carrières et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article A2 ;
- 1.2. la création de terrains de camping, le stationnement des caravanes, l'implantation de mobile home ou d'habitations légères de loisirs ;
- 1.3. les parcs d'attractions ,
- 1.4. les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules ;
- 1.5. les pylônes de plus de 9 mètres de haut, sauf **en secteur At** ;
- 1.6. le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
- 1.7. les bâtiments d'exploitation agricole, sauf en secteur Aa ;
- 1.8. les constructions en dur servant d'abri de pâturage et de remise ;
- 1.9. toute construction à usage artisanal ou industriel ;
- 1.10. l'installation et l'exploitation de centrales solaires et d'éoliennes ;
- 1.11. les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A2 : Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1. uniquement dans le secteur Aa, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation strictement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
 - qu'ils soient destinés exclusivement à la conduite de productions animales ;

- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la présence devra être antérieure ;
 - que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site ;
 - que l'exploitation puisse justifier d'une superficie exploitée au moins égale à la surface minimale d'installation.
- 2.2.** En secteur At, l'implantation :
- d'un **pylône de téléphonie mobile surmonté d'antennes et paratonnerre**
 - **les structures techniques légères nécessaires à l'exploitation de ce site ;**
 - **les équipements linéaires liés à l'exploitation du site.**
- 2.3.** les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et d'équipement ;
- 2.4.** les constructions légères en bois et démontables servant d'abri de pâturage ou de remise, d'une surface au sol de 25 m² au plus ;
- 2.5.** dans le secteur Av, la suppression des arbres au bénéfice d'autres occupations du sol est interdite ; les arbres coupés seront remplacés par des arbres fruitiers, de préférence à haute tige.
- 2.6.** la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai maximal de 5 ans, dans le respect des dispositions des articles A4 à A 13.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 3.2.** Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution.

4.2. Assainissement

Dans le secteur Aa, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. A défaut, un système d'assainissement autonome efficace est exigé. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions se feront en souterrain.

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle ou acheminées vers un émissaire naturel. En cas d'insuffisance, elles seront injectées dans le réseau d'assainissement au débit maximal de 2 litres par seconde et par hectare, après autorisation du service compétent. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable.

Le recours aux récupérateurs d'eau est encouragé.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un recul égal à au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas au secteur At.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions observeront un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.
- 7.2. Les installations agricoles visées au titre VIII du règlement sanitaire départemental respecteront un recul de 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU,

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée de la construction à usage d'habitation liée à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourra dépasser 150 mètres carrés par exploitation.

Dans le secteur At, l'emprise au sol cumulée des structures techniques légères nécessaires à l'exploitation de ce site devra être inférieure ou égale à 60 m².

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions à usage agricole, ne peut excéder 12 mètres mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux habitables y compris les combles, soit R+C, sans excéder 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction. Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte, lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel.
- 10.3. La hauteur des abris de pâturage et des remises, dont la définition est donnée en annexe, ne peut excéder 3 mètres au faîte du toit.
- 10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures) peuvent dépasser d'un mètre la hauteur définie à l'article A 10.1.
- 10.5. ***Dans le secteur At, la hauteur du pylône (antennes comprises) est limitée à 47,50 mètres et la hauteur des structures techniques légères est limitée à 2 mètres.***

Article A11 : aspect extérieur des constructions

- 11.1. Tout projet de construction ou de transformation doit garantir une bonne intégration au paysage et respecter le caractère des lieux.
- 11.2. Les bâtiments d'exploitation agricole seront couverts d'une toiture à deux versants avec débord, d'une pente d'au moins 26 %.
- 11.3. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le site : bois, tuiles ou couverture de couleur tuile. Les parties maçonnées seront crépies ou couvertes de bardage bols. Les façades des abris de pâturage seront réalisées en bois.
- 11.4. Les teintes des bâtiments agricoles devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction : elles seront de préférence dans les tonalités du brun ou du vert. L'usage des teintes claires ou de matériaux de couverture aux teintes claires est interdit.
- 11.5. Les constructions à usage d'habitation répondront aux règles de l'article Ua11 du présent règlement. Elles formeront un ensemble cohérent et compact avec les bâtiments d'exploitation.

Article A12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Sans objet.

Article A13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1.** Toute construction est accompagnée de plantations assurant son intégration au site, à base d'arbres de haute tige ou de haies vives, choisies majoritairement parmi les essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.
Cette règle ne s'applique pas au secteur At.
- 13.2.** En secteur Av, la coupe d'un arbre fruitier haute tige doit être compensée par la plantation sur la même parcelle d'un arbre fruitier haute tige.
- 13.3.** Les boisements et les lignes de végétation classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être supprimés.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article A 15 : Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article A 16 : Desserte numérique

Non réglementé.

IV. LES ZONES NATURELLES

Les zones N sont des zones naturelles, protégées en raison de leur caractère boisé ou de leur intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

Elles comportent : un secteur naturel Nb ;
un secteur d'étangs Ne
un secteur de dépôt de matières végétales Nd.

LES ZONES NATURELLES

Les zones N sont des zones naturelles, protégées en raison de leur caractère boisé ou de leur intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

Elles comportent : un secteur Nb, essentiellement boisé ;
un secteur d'étangs Ne ;
un secteur de dépôt de matières végétales Nd.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2, notamment :

- 1.1. toute construction à usage d'habitation ou d'activité artisanale, industrielle ou agricole ;
- 1.2. la création de terrains de camping et de caravanage ; le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home ;
- 1.3. les parcs d'attractions ;
- 1.4. les dépôts de ferrailles, déchets, gravats bitumineux, mâchefers et vieux véhicules ;
- 1.5. l'ouverture de carrières et de mines ;
- 1.6. les pylônes et mâts de plus de 3 mètres de hauteur ;
- 1.7. l'installation et l'exploitation de centrales solaires et d'éoliennes ;
- 1.6. le défrichement des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

Article N2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. les abris de pêche, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 20 m², dans le secteur Ne ;
- 2.2. les ruchers mobiles, d'une emprise égale ou inférieure à 15 m² ;
- 2.3. les équipements nécessaires à l'exploitation des bois et à l'information du public ;
- 2.4. les installations et les utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou au fonctionnement des équipements publics d'intérêt collectif ;

2.5. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une exploitation normale des fonds.

2.6. le dépôt de matières végétales dans les secteurs Nd

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

Sans objet.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet.

Article N9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N10 : hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Ne, les abris de pêche ne peuvent excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres à la faîtière.

Article N11 : aspect extérieur

11.1. Les abris seront placés dans des emplacements discrets. Ils seront essentiellement construits en bois et de teinte sombre. L'utilisation de tôles est interdite.

11.2. Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Article N12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Sans objet.

Article N13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 : coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

AUTRES DISPOSITIONS

Article N 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article N 16 : desserte numérique

Non réglementé.

TITRE III

ANNEXES

Liste des annexes

Principales essences à utiliser pour les plantations	68
Règles de plantation	68
Terrain enclavé : article 682 du code civil	69
Espaces boisés : article L.130-1 du code de l'urbanisme	69
Règles générales d'urbanisme : article R.111-2	70
article R.111-3	70
article R.111-4	70
Article R.111-6	
article R.111-15	71
article R.111-21	71
Vestiges archéologiques	71

Annexe 1

Principales essences à utiliser pour les plantations

Arbres de haute tige		Arbustes pour haie	
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphylla</i>	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Cerisier de Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Platane d'Orient	<i>Platanus orientalis</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Noyer royal	<i>Juglans regia</i>	Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>
Marronnier rouge	<i>Aesculus carnea</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Tous les arbres fruitiers à haute tige susceptibles de s'acclimater à Flaxlanden			

Annexe 2

Règle de plantation : article 671 du Code Civil

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Annexe 3

Terrain enclavé : article 682 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Espaces boisés : article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement 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 aux chapitres I et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager les sites exploités et si les conséquences d'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantation d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.142-2-1 à L.142-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L.1421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Règles générales d'urbanisme

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5

Le projet peut être refusé sur des 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article R.111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies à l'article L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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.

Annexe 6

Superficie minimale d'un terrain

L'article L.123-1, dans son paragraphe 12°, précise qu'un PLU peut " Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée ".

Ce texte a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) et complété par la loi Urbanisme et habitat (2003).

Annexe 7

Vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie (2 place de la République 67082 STRASBOURG Cedex - Téléphone : 03 88 75 60 95).

Décret n°2004-490 – article 1 : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

