Commune de Balgau

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

5. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal du ...- 2. SEP. 2005...

Le Maire

MAIRIE DE BALGAU HAUT-RHIN

ADAUHR

Décembre 2004

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES 2

CHAPITRE I - ZONE UA 4
CHAPITRE II - ZONE UB 10
CHAPITRE III - ZONE UE 18
CHAPITRE IV - ZONE AU 25
CHAPITRE V - ZONE A 29
CHAPITRE VI - ZONE N 35

ANNEXES 39

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

1. Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives a l'occupation des sols

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 23 février 1989, modifié le 4 janvier 1991.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe au présent règlement.

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

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de BALGAU définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend un secteur UBa ;
- une zone urbaine UE qui comprend des secteurs UEd ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend des secteurs AUa et AUb constructibles sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab ;
- une zone N naturelle et forestière, qui comprend un secteur Na.

La délimitation de ces zones et secteurs est reportée sur le plan de zonage joint au présent dossier.

3. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 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.

4. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :
«La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié»

A BALGAU, le Plan Local d'Urbanisme autorise, dans un délai de 5 ans maximum, la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

«peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, 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 ».

5. 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.

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

CHAPITRE I - ZONE UA

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.

1.6. Les établissements commerciaux à rayons multiples de plus de 400m² de surface de vente.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.
En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une construction à usage d'habitation, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 5 ares.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions principales donnant sur la rue devront être implantées sur l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. Quand l'alignement n'est pas défini avec certitude, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celles-ci.

6.2. Les équipements d'intérêt général pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à cet alignement.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UA 8.**

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 bâtiments non contigus doit au moins être égale à 4 mètres.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser les deux tiers de la superficie des terrains.

9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux ainsi que celui des combles est autorisé.

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur de 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, les équipements d'infrastructures et superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 10.4. ci-dessous.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur si des nécessités techniques l'imposent, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 10.4. ci-dessous.

10.4. Dans la zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne indiquée en annexe au présent dossier, la hauteur des ouvrages visés aux paragraphes 10.2.

et 10.3. ci-dessus ne doit pas excéder 25 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses sont interdites.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein enduit, soit d'un grillage à larges mailles, d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Au croisement de voies, les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas réduire la visibilité et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'un mur plein ou d'une clôture pleine, soit d'une haie, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, surmontant ou non un mur-bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

La composition des clôtures pourra être inspirée des essences locales figurant sur la liste en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

UA 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

UA 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Une proportion de 50% des espaces libres devra être plantée.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans la zone **UA**, le COS est limité à 0,75.

CHAPITRE II - ZONE UB

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.5. Toutes constructions et installations dans le secteur **UBa**, à l'exception des équipements et installations sportifs et socio-éducatifs, et des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

1.6. Les établissements commerciaux à rayons multiples de plus de 400m² de surface de vente.

1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limités à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessité découlant de l'utilisation des lieux.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.
En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une construction à usage d'habitation, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 5 ares.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

6.2. Toutefois, dans le cas de section de rue où les constructions sont établies à l'alignement de la voie, les nouvelles constructions pourront être établies à cet alignement.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sauf dans le secteur **UBa**, dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, augmentée s'il y a lieu de la marge de recul définie à l'article 6.1., à moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Sauf dans le secteur **UBa**, Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, augmentée s'il y a lieu de la marge de recul définie à l'article 6.1. :

- l'implantation sur limite séparative est possible, à condition que la hauteur des constructions sur limite séparative n' excède pas 3 mètres à l'égout du toit et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative ;
- dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Dans le secteur **UBa**, à moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UB 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou

groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

9.3. Dans le secteur **UBa**, l'emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie du terrain.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux ainsi que celui des combles est autorisé

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur de 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, les équipements d'infrastructures et superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 10.4. ci-dessous.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur si des nécessités techniques l'imposent, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 10.4. ci-dessous.

10.4. Dans la zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne indiquée en annexe au présent dossier, la hauteur des ouvrages visés aux paragraphes 10.2. et 10.3. ci-dessus ne doit pas excéder 25 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses sont interdites.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'une grille, grillage à larges mailles, dispositif à claire-voie, ou haie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Ces clôtures ne devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'un mur plein ou d'une clôture pleine, soit d'une haie, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, surmontant ou non un mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

La composition des clôtures pourra être inspirée des essences locales figurant sur la liste en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

UB 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, pourront être choisies parmi des essences locales, figurant sur la liste jointe en annexe au présent dossier.

13.3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire accompagnée d'aménagements végétaux, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos, doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

13.4. L'espace boisé délimité sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" est soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sauf dans le secteur **UBa**, le COS est limité à 0,5.

CHAPITRE III - ZONE UE

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Le commerce de détail.
- Sauf dans les secteurs **UEd**, les activités artisanales.
- Les bâtiments agricoles.
- Les aires publiques de jeux, de sports, de détente et de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage exclusif d'habitation ne répondant pas aux critères de l'article UE 2.1.
- En outre, dans les secteurs **UEd**, les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.
- Toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec le contenu du document intitulé « 3. Orientations d'aménagement particulières», faisant partie du présent dossier de P.L.U.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Il ne sera permis qu'un seul logement par établissement, si les normes de sécurité le permettent, et à la triple condition suivante :

- qu'il soit destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage de l'établissement,
- qu'il soit édifié à proximité de l'établissement à usage d'activité dont la construction devra être antérieure, ou simultanée si le local à usage d'habitation est incorporé au bâtiment à usage d'activités,
- que sa Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 160 m².

2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes au public devront être calibrées avec un minimum de 9 mètres de largeur de plate-forme.

Les voies ouvertes au public devront être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les impasses seront aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre les manœuvres des poids-lourds.

Aucun accès direct sur la RD52 ne sera admis. La desserte des constructions et installations se fera depuis un réseau de voies secondaires et de voies de desserte internes à la zone.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article **UE 3.1.** ci-dessus.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.
En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les bâtiments construits en première profondeur dans une bande de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD52 seront implantés le long d'une ligne d'attache des constructions se situant à 30 mètres de l'axe de la voie.

6.2. Pour les autres voies, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de l'alignement de la voie qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dans une profondeur de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD52, les bâtiments pourront soit être accolés, soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

8.2. Au-delà des 150 premiers mètres par rapport à l'axe de la RD52, les bâtiments pourront soit être accolés, soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans la première profondeur de construction de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD52, les bâtiments auront une hauteur comprise entre 7 et 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point de la construction.
Les éléments techniques de faible emprise pourront toutefois dépasser la hauteur maximum imposée aux constructions si des nécessités techniques l'imposent.

10.2. Au-delà d'une profondeur de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD52, aucune hauteur maximale n'est fixée.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

L'implantation des bâtiments se fera selon une direction générale Est-Ouest, le côté le plus long du bâtiment suivant cette direction.

La longueur de façade le long de la RD52 sera au maximum de 75 mètres sauf nécessité technique.

Le rapport longueur sur largeur des bâtiments sera au moins égal à 1,5.

Les matériaux de parement et les couleurs compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages devront être privilégiés, en évitant les surfaces réfléchissantes.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Dépôts et stockage

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.
Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures seront constituées de grillage à larges mailles d'une hauteur maximum de 2,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Elles pourront surmonter un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
On privilégiera la mise en place de haies vives le long des limites séparatives.
Les haies vives pourront être à base d'essences locales, choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

UE 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 2 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 10 % SHON

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traités en espace vert. Les plantations pourront être réalisées à partir d'essences locales, figurant parmi la liste jointe en annexe au présent dossier.

13.2. Sauf dans les secteurs **UEd**, dans une profondeur de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD52, des plantations d'arbres à hautes tiges seront réalisées.

13.3. De plus, les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins un pour huit places de stationnement.

13.4. Dans les secteurs **UEd**, la ripisylve délimitée sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" est soumise au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **UE**.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UE3 à UE13.

CHAPITRE IV - ZONE AU

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU 2.**

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux paragraphes AU 2.2. et AU 2.3.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

2.2. Dans les secteurs **AUa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UB** à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 50 ares ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 50 ares.

Dans ce cas, les règles de la zone **UB** ainsi que l'article **AU 13** sont applicables.

2.3. Dans le secteur **AUb**, l'extension des établissements existants, les constructions à usage artisanal, para-agricole et de commerce, les logements de service lorsque les normes de sécurité le permettent dans la limite de un logement par établissement, ainsi que l'édification et la transformation de clôtures, les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et

exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises, à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation avoisinantes ;

- que les constructions à usage d'habitation visées ci-dessus soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient édifiées à proximité des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure, ou simultanée si le local à usage d'habitation est incorporé au bâtiment à usage d'activité ;

- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Dans ce cas, les articles **UB3**, **UB4**, **AU5**, **UB6**, **UB7**, **UB8**, **AU9**, **UB10** à **UB12**, **AU13**, et **AU14**, sont applicables.

2.4. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés n° 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17 au plan de zonage.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Néant.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Néant.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles pour le secteur **AUb**.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur **AUb**, l'emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie du terrain.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Néant.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant.

AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant.

AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Conformément aux indications portées sur le plan de zonage, un double rideau d'arbres à hautes tiges, formant écran, devra être planté le long du chemin rural dit « Pfaedleweg ». Les essences pourront être choisies parmi la liste jointe en annexe au présent dossier.
La réalisation de cet écran sera prise en charge par les lotisseurs ou constructeurs.

13.2. Dans le secteur **AUb**, une proportion de 50% des espaces libres devra être plantée.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans le secteur **AUb**, il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE V - ZONE A

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de gravières.
- La création d'étangs de pêche.
- La création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- Les constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et canaux.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.
- Tous travaux de nature à compromettre le maintien et la conservation de l'espace naturel, le verger conservatoire, repéré au plan de zonage comme "Elément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme".

1.2. En outre, dans le secteur **Ab**, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines destinées à l'alimentation en eau potable, et captées par le forage de Rustenhart.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont admis :

- l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- l'édification et la transformation de clôtures qui, si elles sont fixes, devront être édifiées à plus de 4 mètres des berges des cours d'eau, fossés et canaux,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A,**

- les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- Les travaux, constructions et installations liés à l'entretien et à l'aménagement des cours d'eau, des canaux d'irrigation et à l'électrification des puits d'irrigation, à condition que l'emprise au sol des constructions destinées à abriter les installations électriques des puits d'irrigation soit limitée à 16 m².

2.2. La démolition de tout ou partie d'immeubles devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

2.3. Sauf dans les secteurs **Aa**, les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- qu'il soit justifié à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
  - au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
  - à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;
  - à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation.
- que les constructions à usage d'habitation, soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.
- que les constructions à usage d'habitation ne comportent pas plus de deux logements.
- que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) d'un logement lié à des bâtiments d'exploitation agricole ne dépasse pas 150 m².
- que les constructions à usage agricole respectent une distance de recul de 200 mètres par rapport aux zones urbaines et **AU**, sauf en cas de développement d'une exploitation existante par agrandissement des bâtiments ou adjonction de volumes bâtis à proximité directe des constructions en place.

- que les bâtiments principaux d'une exploitation soient regroupés sur un même site.

D'autre part, au lieu-dit « Leienzug », ces constructions ou installations ne devront pas faire obstacle à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques.

2.4. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés n° 5, 15 et 16 au plan de zonage.

2.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.
En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Aucun terrain d'une surface inférieure à 40 ares ne pourra accueillir une nouvelle sortie d'exploitation.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à la distance minimale suivante par rapport à l'axe des voies :

- 50 mètres pour les R.D., sauf en cas de développement d'une exploitation existante,
- 6 mètres pour les voies communales et chemins d'exploitation.

6.2. Les constructions et installations liées aux infrastructures linéaires pourront être implantées à une distance inférieure à celle fixée au paragraphe **6.1.**

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 15 mètres. Pour les silos de stockage de céréales, la hauteur maximum, par rapport au niveau du terrain naturel, est fixée à 20 mètres, et 10 mètres au faîte du toit pour les constructions à usage d'habitation accompagnant des bâtiments agricoles.

10.2. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, si des nécessités techniques l'imposent, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 10.3. ci-dessous.

10.3. Dans la zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne indiquée en annexe au présent dossier, la hauteur des ouvrages visés au paragraphe 10.2. ci-dessus ne doit pas excéder 25 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

10.4. Pour les constructions destinées à abriter les systèmes d'irrigation, la hauteur est limitée à 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation

Ils devront présenter une toiture à 2 pans avec un débord. Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Pour les agrandissements accolés à un bâtiment agricole existant, la toiture à une seule pente est admise.
Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si les exigences architecturales et techniques du projet le justifient.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Bâtiment d'habitation

La toiture devra présenter un revêtement traditionnel du type tuile en terre cuite rouge ou nuancé. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs, seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Autres constructions

Les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres devront recevoir un traitement extérieur choisi en accord avec l'environnement naturel et comporter une toiture à 2 pans, présentant un aspect de couverture traditionnelle.

A 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

A 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les haies, bosquets, arbres isolés, et les plantations existantes le long du Muhlbach, délimités au plan de zonage, sont classés et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'espace naturel constitué par le verger conservatoire, figurant au plan de zonage, est repéré comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantation à base d'arbres ou de haies vives composés d'essences choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement, sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **A**.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles A3 à A13.

CHAPITRE VI - ZONE N

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone **N**, toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création d'étangs de pêche.
- Les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- Le stationnement de caravanes, la création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges du cours d'eau, du canal et des fossés.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. L'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**.

2.2. Les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

2.3. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général.

2.4. Les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur récréative et écologique des sites.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**.

2.6. Les travaux et installations liés au trafic fluvial et à la production d'énergie hydroélectrique en dehors des « espaces boisés classés à conserver ».

2.7. Dans le secteur **Na**, seules sont autorisés les occupations ou utilisations du sol et travaux nécessaires à l'aménagement, l'entretien ou la mise en valeur d'une pelouse sèche.

2.8. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.
En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques

de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumise à conditions.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la RD 52. Le long des voies communales, chemins ruraux et forestiers, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'alignement de la voie.

6.2. Les constructions et installations liées aux infrastructures linéaires pourront être implantées à une distance inférieure à celle fixée au paragraphe **6.1.**

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant est limitée à 15 mètres.

10.2. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures si des nécessités techniques l'imposent.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

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

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

N 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **N**.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles N3 à N13.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME 41

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.) 43

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT 44

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 45

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL 46

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES 47

ESPACES BOISES 50

SERVITUDE DE COUR COMMUNE 52

LISTE DES PLANTATIONS 54

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

Le permis de construire 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) 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) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette 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.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

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.

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)

Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT[1]

- logements :	chambres individuelles	:	1 pl/2 chambres
	studios et 2 pièces	:	1 pl/logement
	3pièces et plus	:	2 pl/logement

Dans les lotissements et groupes d'habitation : 2 places supplémentaires par tranche de 10 logements.
Pour les logements collectifs, il est ajouté 1 m²/logement pour les deux-roues.

- maisons individuelles		:	2 pl
- foyer de personnes âgées		:	1 pl/10 chambres
- commerces isolés		:	60% de la S.H.O.N.[2] minimum 2 places
- marchés		:	60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux		:	60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts		:	10 % S.H.O.N.
- cliniques		:	60 % S.H.O.N.
- hôpitaux		:	40 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants		:	60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles		:	1 pl/10 personnes
- salles de réunions		:	1 pl/10 personnes
- cultes		:	1 pl/15 personnes
- stades :	entraînement	:	10 % emprise
	spectacles	:	1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires		:	100 % emprise
- enseignement :	primaire (2 roues)	:	1 m²/2 élèves
	secondaire supérieur	:	1 pl/7 élèves

[1] Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme
[2] S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

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.

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123-17 du code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.
Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.230-1 du code de l'urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.
La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2 du code de l'urbanisme

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L.230-3 du code l'urbanisme

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4 du code de l'urbanisme

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-5 du code de l'urbanisme

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de

déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

ESPACES BOISES

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 Ier 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 le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas 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 plantations 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 :

a) 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. 421-2-1 à L. 421-2-8. 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. 421-2-4, 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 ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Textes

- Articles L. 451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-1 pose le principe général)

- Articles R. 451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

1. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

2.1. Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.
L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.

- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter H/2 ≥ 3 mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),

b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;

- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.

- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

LISTE DES PLANTATIONS

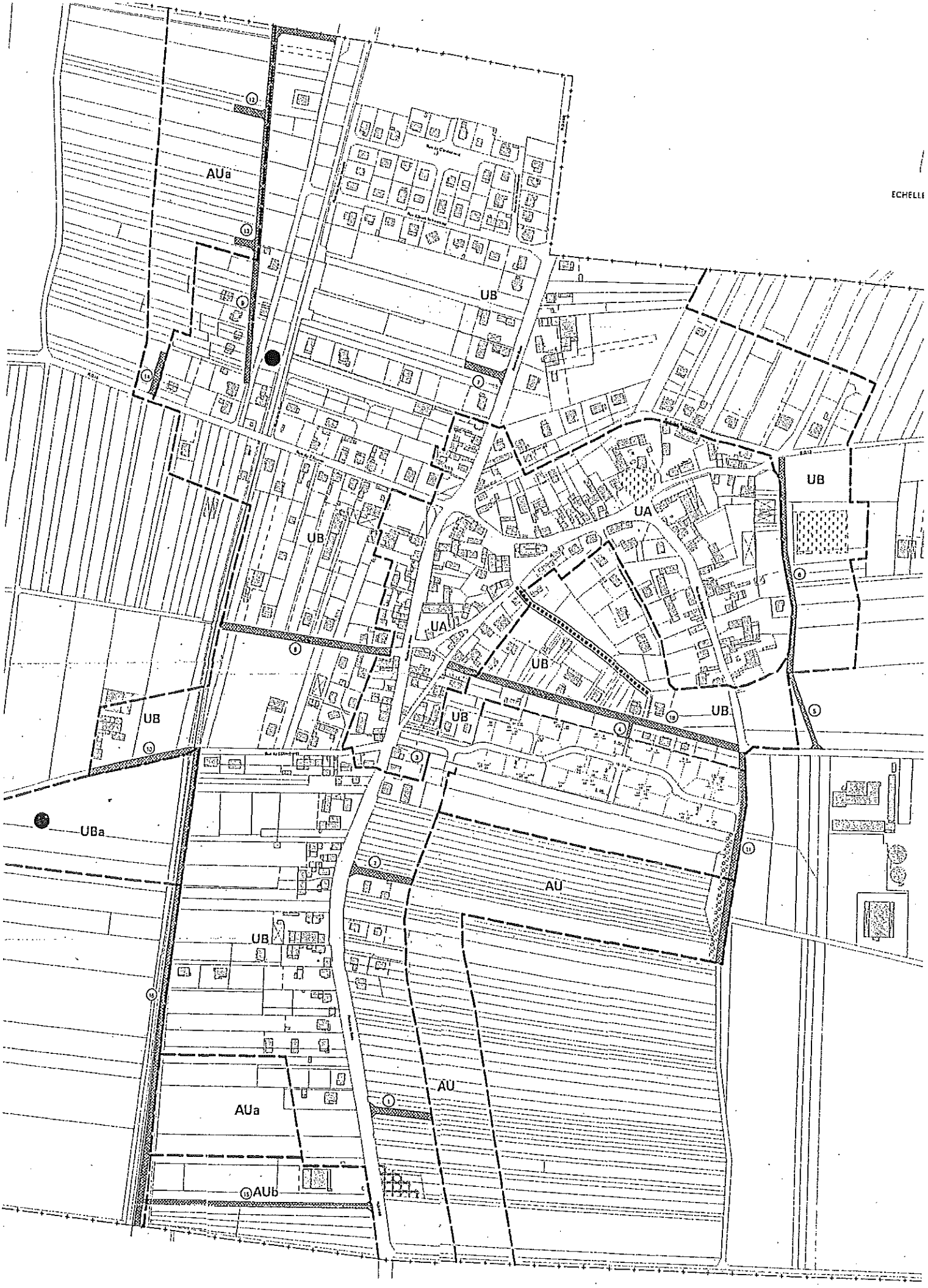
Principales essences pouvant être utilisées pour la constitution de haies basse, haies champêtres, haies hautes et écrans boisés.

Arbustes bas	
Argousier	*Hippophae rhamnoides*
Baguenaudier	*Colutea arborescens*
Charme	*Carpinus betulus*
Chèvrefeuille	*Lonicera xylosteum*
Cornouiller blanc	*Cornus alba*
Cornouiller mâle	*Cornus mas*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Fusain	*Euonymus europaeus*
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*
Groseillier à fleurs	*Ribes sanguineum*
Néprun purgatif	*Rhamnus cathartica*
Rosier	*Rosa arvensis*
Seringa	*Philadelphius coronarius*
Sureau rouge	*Sambucus racemosa*
Troène commun	*Ligustrum vulgare*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Viorne obier	*Viburnum opulus*

Arbres à hautes tiges	
Aulne	*Aulus glutinosa*
Bouleau	*Betula pendula*
Charme	*Carpinus betulus*
Chêne	*Quercus pedonculata*
Erables	
Frêne	*Fraxinus excelsior*
Merisier	*Prunus avium*
Platane	*Platanus acerfolia*
Saules	
Tilleuls	

Tous les arbres fruitiers qui poussent traditionnellement dans le secteur.

Le mélange de ces différentes essences au sein d'une même haie est possible voire souhaité.


ECHELLE
AUa
UB
UB
UA
UB
UA
UB
UB
UB
UB
UBa
AU
UB
AU
AUa
AUb