

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Projet-enquête publique*

## **FLAXLANDEN**



### **Déclaration de projet & mise en compatibilité du P.L.U.**

Pour l'implantation d'une antenne de téléphonie mobile

### **3. Règlement**

DÉCLARATION DE PROJET & MISE EN COMPATIBILITÉ n° 1

Enquête Publique



2018



## **Modifications du règlement de P.L.U.**

Les modifications apparaissent en gras italique.

- p. 43 : La définition du secteur At est précisée "pylône et antennes...".
- p. 44 : A l'article 2.2. précisions des OUS admises et soumises à conditions particulières.
  
- p. 45 :
  - A l'article 6 : la règle ne s'applique pas au secteur At.
  - A l'article 9 : les structures techniques légères nécessaires à l'exploitation de ce site devront être inférieures à 40 m<sup>2</sup> au total.
  
- p. 46 : Ajout d'un paragraphe 10.5. pour préciser la hauteur maximale admise.
- p. 47 : A l'article 13.1 : la règle ne s'applique pas au secteur At.



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.***

#### **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 faite 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.

