



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

DU PAYS DE SAVERNE

Commune de

SOMMERAU

REGLEMENT ECRIT

Projet de règlement modifié

Elaboration le 11/07/2022

MODIFICATION N°1 ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président en date
du 11/12/2024,



A Saverne,

Le Président
Dominique MULLER



Communauté de Communes
du Pays de Saverne

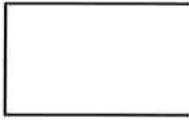


Commune de Sommerau



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

DU PAYS DE SAVERNE

Commune de

SOMMERAU

REGLEMENT ECRIT

Projet de règlement modifié

Elaboration le 11/07/2022

MODIFICATION N°1

NOTIFICATION PPA



A Saverne,

Le Président
Dominique MULLER



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



Commune de Sommerau



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

COMMUNE DE SOMMERAU
25 RUE PRINCIPALE
ALLENWILLER
67310 SOMMERAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

Le Maire,



Réalisation

LE PHIL SAS

21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

> SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan.....	5
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones.....	5
Article 4 : Champ d'application du présent règlement	6
Article 5 : Adaptations mineures.....	6
Article 6 : Emplacements Réservés	6
Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	7
Article 8 : Risques naturels.....	7
Article 9 : Permis de démolir	7
Article 10 : Droit de préemption urbain.....	7
Article 11 : Reconstruction à l'identique	7
Article 12 : Règles spécifiques en cas de demande de permis de construire ou d'aménager conjointe (R151-21).....	7
Article 13 : Éléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.....	8
Article 14 : Petit patrimoine rural protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 10	
TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES	13
Article 1 : Équipements et réseaux.....	13
A. Conditions de desserte des terrains par la voirie.....	13
B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux	14
C. Stationnement des véhicules	15
D. Implantations des constructions par rapport aux voies d'eau	16
Article 2 : Dispositions applicables dans les secteurs à risques d'inondation ou de coulées d'eaux boueuses.....	17
A. Occupations et utilisation du sol interdites.....	17
B. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières	17
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA	20
ARTICLE UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	20
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions	22
Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB	28
Article UB 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	28
Article UB 2: Volumétrie et implantation des constructions.....	29
Article UB 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
Chapitre III : Règlement applicable à la zone UE	34
Article UE 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	34
Article UE 2: Volumétrie et implantation des constructions.....	35
Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UX	36
Article UX 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	36
Article UX 2: Volumétrie et implantation des constructions.....	37
Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU	40
Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	40
Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions	42
Article IAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
Chapitre II : Règlement applicable à la zone AUX.....	47
Article AUX 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	47
Article AUX 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	49
Article AUX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
Chapitre I : Règlement applicable à la zone A.....	51
Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	51
Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	53
Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	56
Chapitre I : Règlement applicable à la zone N.....	56
Article N 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	56
Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	58
Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	59
LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME.....	60

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

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

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
2. Les articles L. 131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité ou la prise en compte du PLU de documents de planification supérieurs.
3. Les articles L 102-13, L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes.
5. Les articles L. 153-54 et L 421-6 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

- 1 . Les articles L 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51, R. 161-8 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme) :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente sous-section. » (articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme)

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant un secteur de zone UB2, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre III du règlement ;

Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la **zone à urbaniser à vocation économique AUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre IV du règlement ;

Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **AC et AC1** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **NA et NL** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre VI du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdits toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Risque d'inondation : Les règles du PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Mossig.

Phénomène de retrait gonflement des sols argileux : Sommerau est concernée par un aléa faible à moyen du phénomène de retrait et gonflement des sols argileux.

Avant de construire dans les zones identifiées sur les cartes d'aléa de phénomène de retrait gonflement des sols argileux, il est vivement recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle.

Article 9 : Permis de démolir

Les dispositions des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres définis par décret du Conseil d'État, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 10 : Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Article 11 : Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 12 : Règles spécifiques en cas de demande de permis de construire ou d'aménager conjointe (R151-21)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Article 13 : Éléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Des éléments caractéristiques du paysage naturel ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit du **réseau arboré et arbustif en milieu ouvert et des prairies**. **Cette disposition vise à protéger le paysage ouvert de Sommerau, constitué majoritairement de vergers.**

Le réseau de vergers, de haies, des bosquets et les alignements d'arbres contribuent à la diversité de la fonctionnalité des milieux prairiaux. De plus, ils ponctuent le paysage ouvert. Leur contribution à la bonne circulation des espèces et à l'identité paysagère des milieux ouverts, justifie une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Ces éléments diversifient, structurent le paysage et en même temps, ils assurent une continuité écologique satisfaisante.

Prescriptions de protection

Du réseau arboré

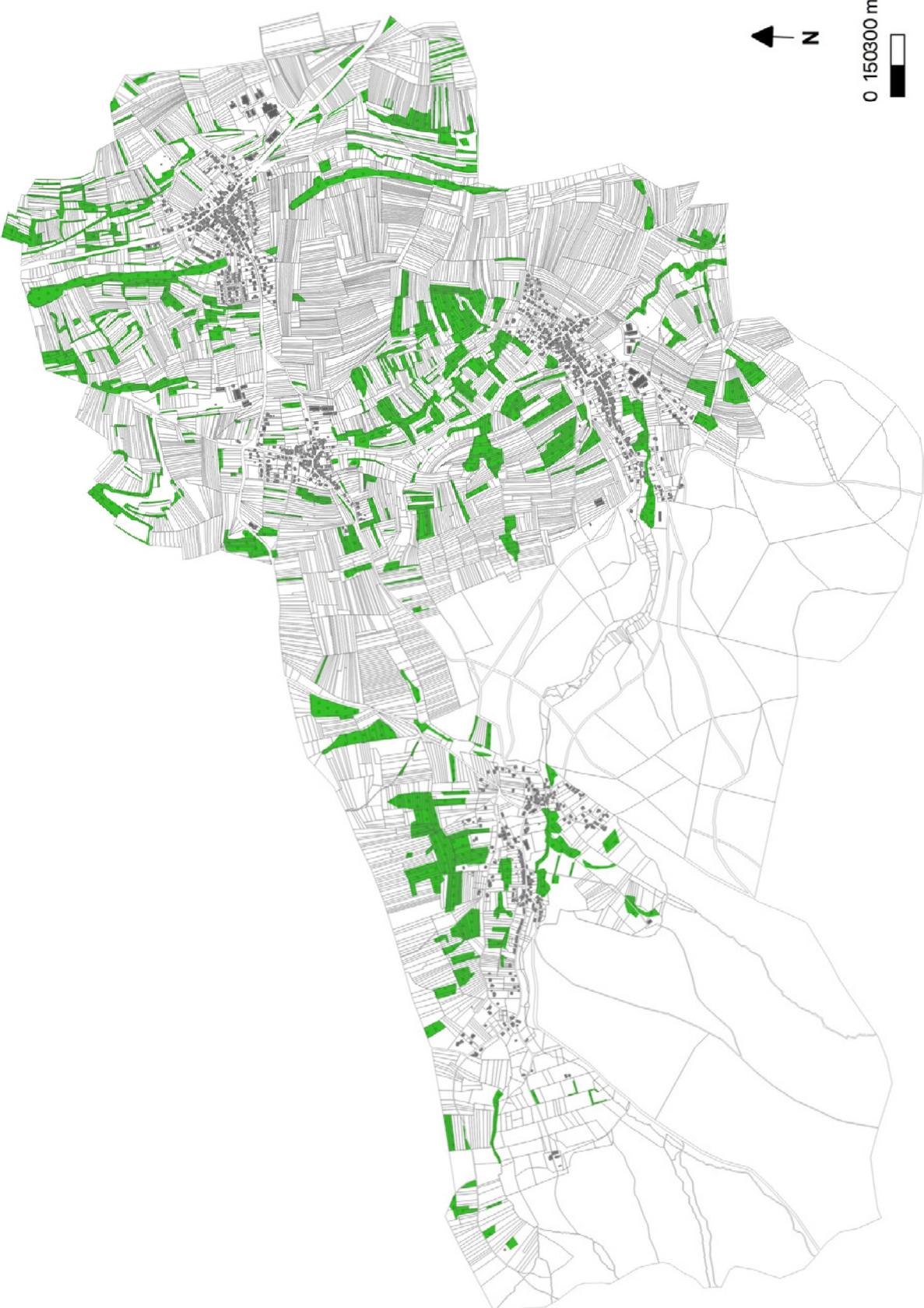
Les vergers, les haies, les bosquets, et les alignements d'arbres identifiés comme éléments caractéristiques du paysage doivent conserver une superficie ou un linéaire identique à ceux identifiés au titre de la présente protection.

L'entretien des éléments du réseau est autorisé (élagage, coupe, et plantations nouvelles), tant que l'élément conserve le caractère pour lequel il bénéficie d'une protection.

Recommandations

Utiliser des essences locales

Carte des éléments naturels protégés



Pour un aperçu détaillé, l'ensemble des éléments arborés protégés est reporté au plan de règlement.

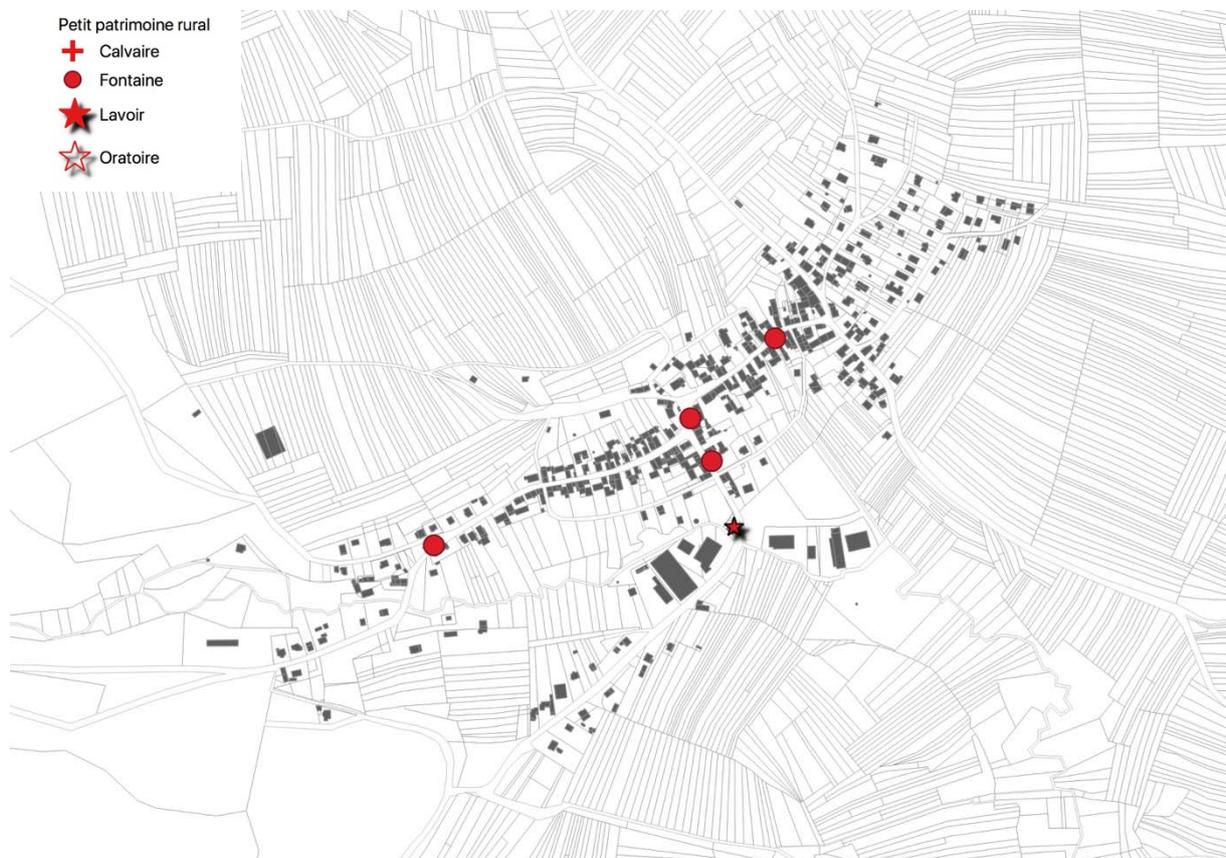
Article 14 : Petit patrimoine rural protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le petit patrimoine culturel (calvaires, oratoires) et le patrimoine lié à l'eau (fontaine et lavoirs) ont été recensés pour être protégés.

Prescriptions de protection

Les calvaires, les oratoires, les fontaines et les lavoirs identifiés comme éléments caractéristiques du petit patrimoine rural doivent être conservés. Ils ne peuvent être détruits ou déplacés.

Cartes du petit patrimoine rural protégé



Petit patrimoine protégé à Allenwiller



Petit patrimoine protégé à Birkenwald



Petit patrimoine protégé à Salenthal



Petit patrimoine protégé à Singrist

TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES

Article 1 : Équipements et réseaux

A. Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), présentant une dimension suffisante et adaptée aux constructions à édifier.
2. 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.
3. L'accès sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Dispositions particulières

4. Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de moins de **50 m²** d'emprise au sol situées en zones A et N.

Voirie publique ou privée :

En zone U

5. 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 la construction ou de l'ensemble des constructions envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En zone AU

6. La voirie principale de l'opération d'aménagement devra présenter une largeur minimale de 6 mètres.

En secteur AUt

- 6.7. La voirie principale de l'opération d'aménagement devra présenter une largeur minimale de 5 mètres.

B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

En zones U et AU

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

En zones A et N

2. La disposition 1 ne s'applique pas aux constructions et installations isolées et éloignées du réseau public d'eau potable. Cependant, l'alimentation en eau doit se faire à l'aide d'un puits conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

3. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction sur une parcelle desservie par les réseaux.
4. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
5. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
6. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

7. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier chaque fois que cela est possible. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve de justification et d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux ayant ruisselées sur des voies ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés ne

nécessitent pas de traitement particulier en association avec une gestion intégrée des eaux pluviales. Si le recours à une telle gestion n'est pas possible ou en cas de contexte environnemental présentant une sensibilité particulière, ces eaux pourraient faire l'objet d'un traitement préalable avant rejet, conformément aux normes en vigueur.

10. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
13. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

En zone AU

14. Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés.

C. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la rue. Leur superficie sera d'au moins 12,5 m².

Le nombre de places minimale de stationnement imposé est reporté dans le tableau ci-après.

Dispositions applicables à toutes les zones :

HABITAT

	Type d'occupation du sol	Nombre minimum de places
Habitat	- par logement de moins de 70 m ² de surface de plancher	2
	- par logement de 70m ² à 200 m ² de surface de plancher	3
	- par logement de plus de 200 m ² de surface de plancher	4

Dans le cas où l'extension d'une habitation engendre la création d'un logement supplémentaire, le nombre de place de stationnement à créer devra se conformer aux dispositions ci-dessus.

Stationnement des deux roues :

Pour chaque construction nouvelle comprenant plus de 4 logements, il est exigé la création d'un garage à vélos couvert, d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins 2 vélos par logement.

ACTIVITES DE SERVICES ET COMMERCE

	Type d'occupation du sol	Nombre minimum de places
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma	- Moins de 100 m ²	2
	- De 100 à 1000m ² par tranche entamée de surface de plancher de 100m ²	3
	- Plus de 1000m ² par tranche entamée de surface de plancher de 100m ²	5
Hébergement hôtelier ou touristique	- par chambre ou par emplacement de camping	1
Restauration	- Restaurant : pour 10 sièges	3
Bureaux (employés et visiteurs)	- Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	3
En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de place exigée et en cas d'extension, le constructeur pourra utiliser des places du domaine public à condition qu'elles soient suffisantes et situées à moins de 500 mètres de l'équipement.		

Dispositions spécifiques aux ZONES AUX et UX :

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

	Type d'occupation du sol	Nombre minimum de places
Industrie et entrepôt	- Moins de 300m ² de surface de plancher,	2
	- Au-dessus de 300m ² de surface de plancher, par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaires.	1

D. Implantations des constructions par rapport aux voies d'eau

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Lorsqu'une construction n'est pas conforme à cette disposition, son évolution ne pourra avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article 2 : Dispositions applicables dans les secteurs à risques d'inondation ou de coulées d'eaux boueuses

A. Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées au titre B ci-dessous :

1. Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise.
2. La création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de locaux en vue du stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
3. Tout dépôt ou stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellement ou par les coulées de boues.
4. Les accès et les rampes d'accès aux constructions à dénivelé négatif.
5. Les nouveaux établissements sensibles, à savoir les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches, ...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux).
6. La démolition de murs pleins sur rue, sauf si une justification démontre qu'elle n'aggrave pas l'exposition aux risques des coulées de boues pour soi-même ou pour autrui.
7. La création de sous-sol.
8. Les changements de destination des locaux situés en sous-sol vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

B. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

1. Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - qu'il s'agisse d'un ouvrage d'intérêt collectif et de service public.
 - d'une justification technique s'appuyant sur une étude hydraulique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet.
 - de la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaires.
2. Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs à condition qu'ils ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.
3. Les places de stationnement, à condition d'être implantées au-dessus du niveau fini de la chaussée.
4. Les clôtures, à condition qu'elles soient à claire voie (transparence hydraulique).
5. Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau.

6. Les réseaux techniques d'intérêt général de transport d'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux boueuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux.
7. La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition :
 - que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à +0,30 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
8. L'extension limitée, sans contrainte altimétrique, des constructions existantes aux conditions suivantes :
 - Que l'emprise au sol de l'extension créée n'excède pas 20 m² de surface de plancher pour les habitations ou 20% de l'emprise au sol de la construction existante pour les autres destinations, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction, à compter de la date d'approbation du PLU.
 - Qu'elle ne se situe pas dans le prolongement ou les abords des façades exposées au risque ou dans une aire de la parcelle exposée au risque.
9. L'extension non limitée des constructions existantes et les constructions nouvelles à condition :
 - Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à +0,30 mètre de la cote des plus hautes eaux connues ou, à défaut, au minimum à une hauteur de plus de 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée, ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
10. Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.
11. Les appentis et les constructions annexes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation pour soi-même et pour autrui.
12. Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connues (CPHe) ou à défaut au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.

Note : La CPhé est déterminée sur la base d'observation après la catastrophe.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

Préambule

La zone UA recouvre les tissus anciens de Sommerau. Elle correspond à la zone urbanisée la plus densément bâtie. Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat, des commerces et des équipements. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au bâti existant en respectant les formes urbaines typiques de la zone.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

ARTICLE UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros et les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, sauf celles mentionnées aux alinéas 4 et 5 de l'article UA 1.2.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 de l'article UA 1.2.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - Le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les parcs d'attractions ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
6. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 13 des dispositions générales.

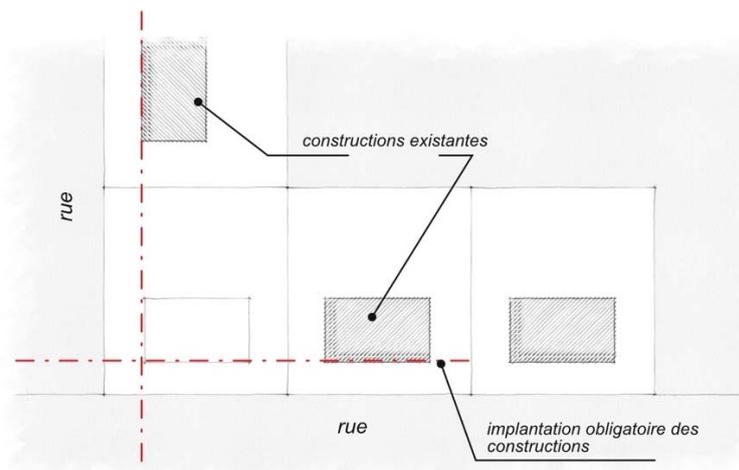
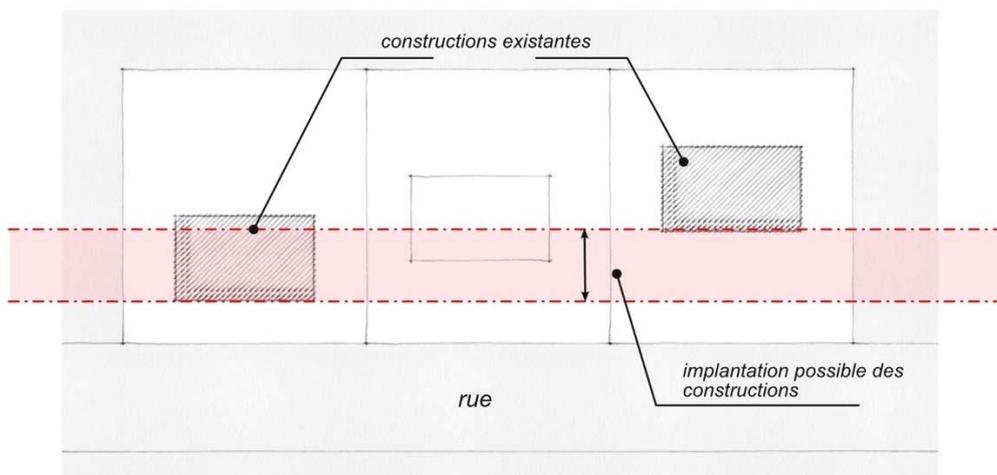
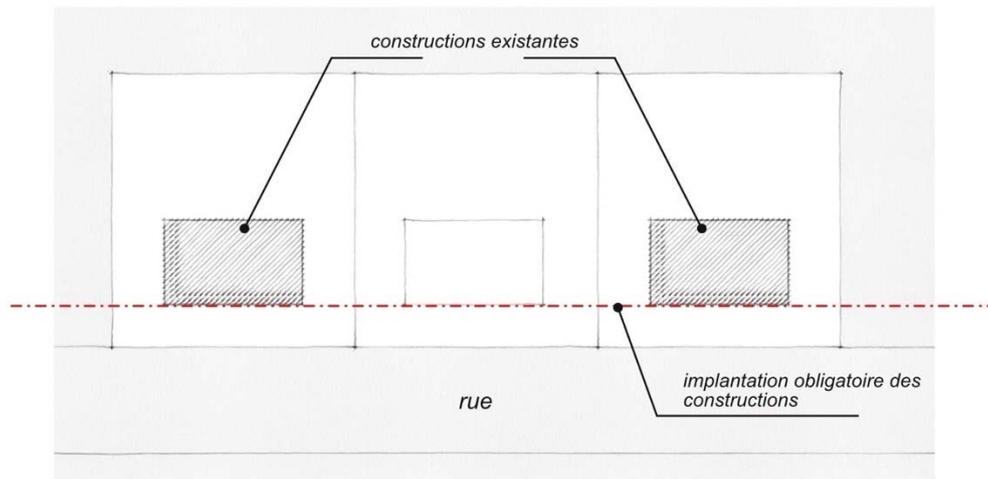
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination de commerces et d'activités de services, d'industrie et d'entrepôt, à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
4. L'extension d'un bâtiment de stockage agricole à condition de ne pas dépasser 20% de sa surface de plancher à la date d'approbation du PLU ;
5. Les constructions à destination d'une activité agricole de maraîchage sont admises ;

Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions ou installations doivent s'implanter, en tout point du bâtiment, en respectant la ligne de construction définie par les constructions voisines.



Illustrations de la règle d'implantation selon 3 cas de figure.

2. L'implantation des annexes est interdite en limite de voie publique. Elles devront respecter un recul minimal de 1,5 mètres.
3. Les débords de toitures sont autorisés sur l'espace public à condition de ne pas excéder 0,4 mètre de profondeur et d'être situés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie publique.

Dispositions particulières

4. Il est possible toutefois d'implanter la construction principale avec un alignement à 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, si la configuration parcellaire ou la topographique ne permettent pas de créer une place de stationnement non couverte ailleurs sur la parcelle.
- 4.5. Lorsqu'une parcelle comporte déjà une construction existante principale, implantée conformément aux dispositions générales ci-dessus, les nouvelles constructions pourront s'implanter à l'arrière de la construction existante.
- 5.6. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- ~~6. Il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques dans les angles de rue, les virages accentués ou croisement de voies repérés au plan graphique.~~
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ~~1. Les bâtiments constructions ne jouxtant pas les limites séparatives doivent être implantés, au nu de la façade avec un recul d'un mètre doivent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.~~
La gouttière peut être implantée à 0,4 mètres de la limite séparative.
- 1.2. La disposition 1 ci-dessus ne s'applique pas aux annexes. Chaque annexe est limitée à 40 m² et sa hauteur maximale à 4 mètres.
- 2.3. Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres au droit du bassin.
- 3.4. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit, ~~et 12 mètres au faîtage~~ et 4 mètres à la base de l'acrotère.
4. Lorsque les bâtiments annexes ou les extensions sont couverts d'une toiture plate, elles ne peuvent excéder 4 mètres de hauteur à la base de l'acrotère.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : 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.

Dispositions générales :

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. Les toitures des bâtiments à vocation d'habitation doivent obligatoirement présenter une couleur rouge, rouge vieilli ou brune, rappelant celle de la terre cuite naturelle, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables.
Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.

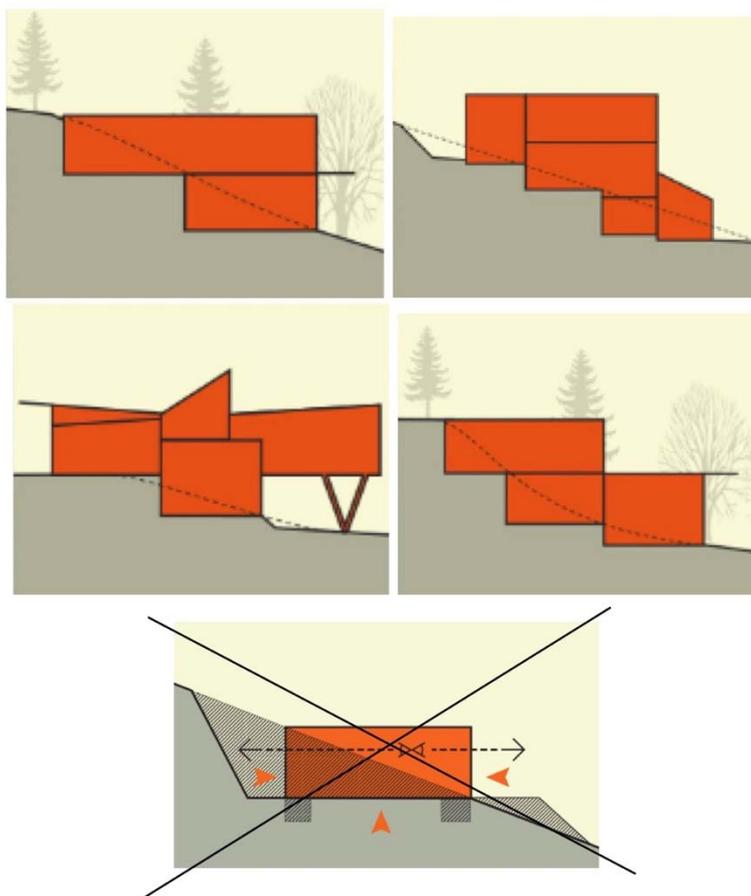
Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas cette disposition, la couleur des matériaux de couverture des extensions ou utilisés pour la rénovation pourra être identique à l'existant.
3. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 55°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture.
Cette disposition ne s'applique ni aux annexes, ni aux extensions.
4. La couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles. ~~Les tuiles utilisées devront être plates.~~ Les tuiles canal, dites « romaines », sont proscrites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.
5. Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les annexes de moins de 30m² et ne dépassant pas 4 mètres de hauteur à la base de l'acrotère.
6. Les toitures plates sont autorisées pour les extensions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur à la base de l'acrotère et limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Façades :

7. Les façades doivent être enduites, à l'exception des matériaux qui, par leur nature et leur mise en œuvre, sont de qualité suffisante pour rester apparents (pierres de taille notamment).
8. Les colombages, les éléments en pierres de tailles (chaînage d'angle, linteaux, bandeaux, chambranles et corniches ...) des constructions principales anciennes ne doivent pas être recouverts.
9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.
10. L'ensemble des façades des abris de jardin devra être traité avec soin et de manière uniforme.

Remblais :

11. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
12. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel. Cette règle est illustrée à l'aide des schémas ci-dessous :



Exemples d'implantation qui limitent les mouvements de sols, le dernier exemple n'est pas autorisé.

Clôtures :

13. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre. Cette hauteur sera calculée à partir du niveau du terrain naturel constaté sur la parcelle à la date du dépôt de permis de construire.
14. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs-bahuts qui n'excéderont pas une hauteur de 0,60 mètres. Les murs bahuts n'excéderont pas une hauteur de 0,60 mètre. Les murs pleins sont interdits.
15. Les grillages blancs ou les clôtures blanches sont interdits.

En limite de rue :

16. Les clôtures ne sont pas obligatoires, néanmoins, la limite entre l'espace public et l'espace privé doit impérativement être matérialisée en limite de propriété.
17. Le grillage souple est interdit pour l'ensemble des clôtures donnant sur la rue.

Ouvrages techniques :

18. Les ouvrages techniques (antennes, paraboles, collecteur d'eaux pluviales, stockage des déchets ménagers, pompes à chaleur, climatiseurs ...)devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 30% au moins de la superficie de terrain de plus de 4 ares doivent être libres de toute construction.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace végétalisé sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
3. Les haies mono spécifiques sont interdites. A minima, les haies seront composées de 3 essences végétales, avec au moins 25% d'essences caducifoliées.

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

Préambule

La zone UB recouvre une zone de faible densité bâtie à dominante d'habitat.
Il s'agit d'une zone majoritairement résidentielle pouvant accueillir des équipements publics.

Elle comprend un secteur de zone UB1. Il englobe le tissu pavillonnaire diffus de Birkenwald.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

Article UB 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros et les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 du paragraphe suivant.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
6. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 13 des dispositions générales.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination de commerces et d'activités de services, d'industrie à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;

4. Les stationnements des camping-cars dans les aires de stationnement réservées à cet effet.

Article UB 2: Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions s'implanteront, en tout point du bâtiment, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et à la limite de l'espace public.

En secteur de zone UB1 :

2. Les constructions et les installations s'implanteront, au nu de la façade, avec un recul de 3 à 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et à la limite de l'emprise publique.
3. Les extensions sont admises en dehors des marges de recul fixées à l'alinéa 2, à condition de ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.
4. Les annexes sont admises en dehors de ces marges de recul fixées à l'alinéa 2, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 30 m².

Dispositions particulières

5. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

~~6. Il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques dans les angles de rue, les virages accentués ou croisement de voies repérés au plan graphique.~~

~~7.6.~~ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions s'implanteront, ~~au nu de la façade,~~ avec un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives. Cette règle ne s'applique ~~pas également~~ aux annexes, ~~sauf aux abris de jardins.~~
2. Les ~~annexes abris de jardins~~ pourront s'implanter sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur, ~~et 25 m² d'emprise au sol.~~
3. ~~Le bâtiment à construire~~ La construction principale pourra, par exception, être implantée ~~au nu de la façade,~~ entre 1 et 3 mètres par rapport à une des limites séparatives latérales, à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur à l'égout du toit. ~~La gouttière peut être implantée à 0,4 mètres de la limite séparative.~~

3.4. Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres au droit du bassin.

4.5. L'adossement d'un bâtiment contre un bâtiment déjà implanté sur limite est autorisé dans le respect de sa volumétrie.

5.6. En cas d'opération groupée, de maisons bi-famille ou de maisons en bande, la construction sur limite est admise à condition que la hauteur sur limite à l'intérieur de l'opération ne dépasse pas 5 mètres.

Dispositions particulières

6.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.8. Toutefois, il est possible de déroger à l'alinéa 1, si la règle de prospect pour un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, n'est pas respectée. Il est possible de rehausser le bâtiment dans le respect de l'article UB 2.3 sur la hauteur des constructions.

8.9. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

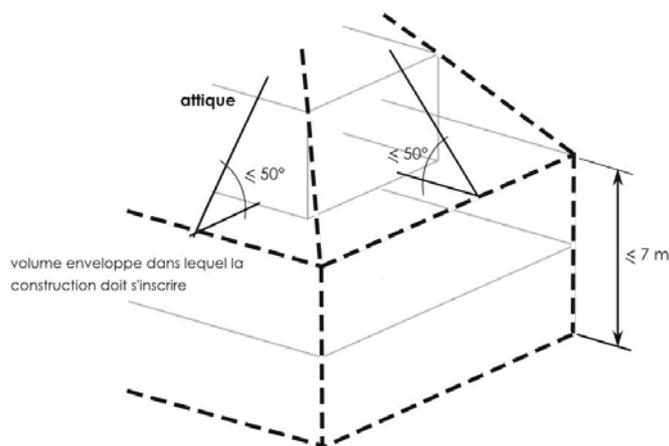
3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



6. Les abris de jardin ne dépasseront pas 4 mètres de hauteur.

6.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : 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.

Dispositions générales :

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. De manière générale, les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas constituer plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction principale.
3. Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent obligatoirement présenter une couleur rouge, rouge vieilli ou brune, rappelant celle de la terre cuite naturelle, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables.
Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas cette disposition, la couleur des matériaux de couverture des extensions ou utilisés pour la rénovation pourra être identique à l'existant.

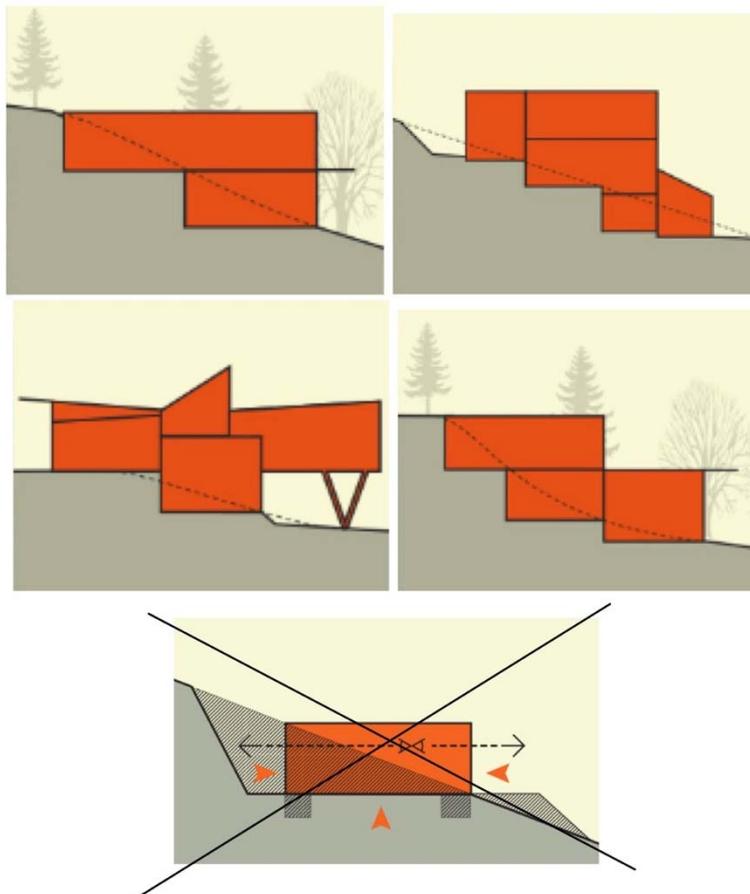
4. La couverture de la construction principal sera réalisée au moyen de tuiles. ~~Les tuiles utilisées devront être plates.~~ Les tuiles canal, dites « romaines » sont proscrites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.

Façades :

5. Les façades doivent être enduites, à l'exception des matériaux qui, par leur nature et leur mise en œuvre, sont de qualité suffisante pour rester apparents (pierres de taille notamment).
6. L'utilisation de couleurs vives est interdite.
7. L'ensemble des façades des abris de jardin devra être traité avec soin et de manière uniforme.

Remblais :

8. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et les affouillements de sol.
9. Les enrochements devront être réalisés au moyen de pierres naturelles.
10. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel. Cette règle est illustrée à l'aide des schémas ci-dessous :



Exemples d'implantation qui limitent les mouvements de sols, le dernier exemple n'est pas autorisé.

Clôtures :

11. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre. Cette hauteur sera calculée à partir du niveau du terrain naturel sur la parcelle constaté à la date du dépôt de permis de construire.
12. ~~Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs-bahuts qui n'excéderont pas une hauteur de 0,60 mètre. Les murs-bahuts n'excéderont pas une hauteur de 0,60 mètre. Les murs pleins sont interdits.~~

En limite de rue :

13. Les clôtures ne sont pas obligatoires, néanmoins, la limite entre l'espace public et l'espace privé doit impérativement être matérialisée en limite de propriété.
14. Le grillage souple est interdit pour l'ensemble des clôtures donnant sur la rue.

Ouvrages techniques :

15. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 30% au moins de la superficie de terrain de plus de 4 ares doivent être végétalisés.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace végétalisé sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
3. Les haies mono spécifiques sont interdites. A minima, les haies seront composées de 3 essences végétales, avec au moins 25% d'essences caducifoliées.

Chapitre III : Règlement applicable à la zone UE

Préambule

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, réservée aux équipements publics de sports et de loisirs.

Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, culturelle, scolaire, sportifs et de loisirs, et touristique.

La zone UE comporte notamment le terrain de football.

Article UE 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'alinéa 4 de l'article UE 1-2 ;
2. Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et au commerce de gros ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'alinéa 1 du paragraphe suivant ;
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures ;
5. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ;
6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'équipements collectif et de service public ;
2. Les constructions et installations à condition :
 - a. D'avoir une vocation publique ou d'intérêt collectif ;
 - b. D'être nécessaires à l'exploitation des réseaux et des voies.
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
4. Les logements de services à condition d'être intégrés dans le bâtiment ;

Article UE 2: Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le long des routes départementales, hors agglomération, le recul est fixé à 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UX

Préambule

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, réservée aux activités économiques artisanales et commerciales.

Article UX 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle visées l'alinéa 4 de l'article UX1.2 ;
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ;
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier ;
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières ;
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
2. Les extensions des constructions et installations présentes dans la zone ;
3. Les équipements et les locaux techniques à condition d'être liés à l'activité présente dans la zone ;
4. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaire au bon fonctionnement du site; Les logements de fonction sont limités à un logement par site et à une surface de plancher de 170 m². Ils devront être intégrés au bâtiment d'activités ;
5. Les locaux commerciaux à condition d'être liée à une activité présente dans la zone et de ne pas excéder 300 m² de surface de vente.
6. Les aires de stationnement liés aux activités présentes dans la zone ;
7. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques ;

8. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 13 des dispositions générales.

Article UX 2: Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2. Les constructions s'implanteront, au nu de la façade, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.
3. Le long des routes départementales, hors agglomération, le recul est fixé à 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.
4. Le long de la route départementale 1004, hors agglomération, le recul est fixé à 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.
- ~~5. Il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques dans les angles de rue, les virages accentués ou croisement de voies repérés au plan graphique.~~
- 6.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder 12 mètres.
4. La hauteur maximale des installations techniques telles que les silos ne pourra excéder 12 mètres.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : 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.

Dispositions générales :

Toitures :

1. Le traitement des toitures devra être homogène.
2. L'emploi de matériaux en toiture présentant un aspect de tôle ondulée est interdit.

Façades :

3. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

Remblais :

4. L'implantation des constructions devra s'adapter au mieux au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage par rapport au terrain naturel.

2. Espaces libres et plantations

Disposition générale

1. 20% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être perméable aux eaux pluviales.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU

Préambule

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités ne générant pas de nuisances, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros, et les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 5 de l'article IAU 2.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation :

1. Les constructions, les installations, les aménagements sont admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone.

- De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Ladite opération sera conçue dans le cadre d'une réflexion globale donnant lieu à une esquisse d'aménagement portant sur la totalité de la zone. L'urbanisation se réalisera alors soit en une opération unique portant sur la totalité de la zone, soit par tranches d'une taille suffisante pour garantir la cohérence de l'ensemble.

- ~~1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions d'ensemble.~~
2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

3. Les constructions, les aménagements et les extensions à destination d'activités commerciales, et artisanales à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
6. Les annexes, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ;

Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions s'implanteront, en tout point du bâtiment, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et à la limite de l'espace public.
2. L'implantation des garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobiles ouverts ou ajourés).
3. Le long des routes départementales, hors agglomération, le recul est fixé à 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées soit :
 - sur une seule limite séparative latérale
 - à au moins 1,9 mètre de la limite séparative.
2. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres au droit du bassin.

3. Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 % de l'unité foncière.

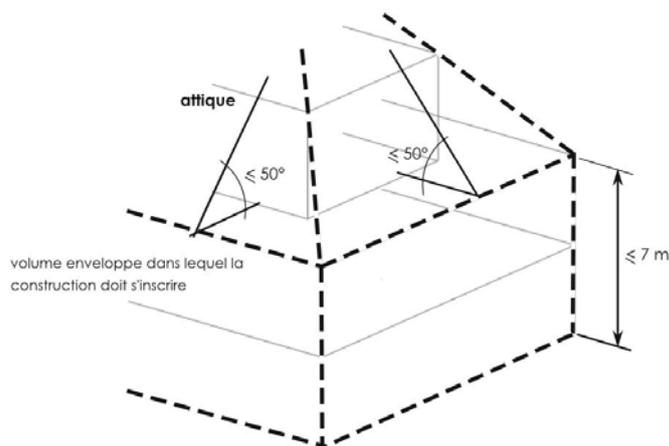
4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article IAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : 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.

Toitures :

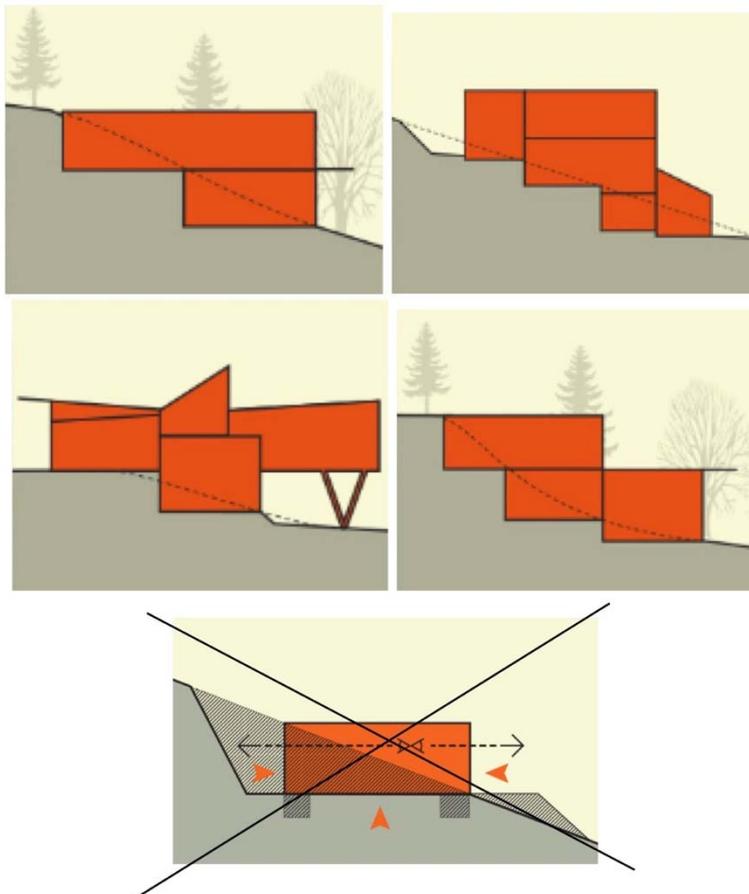
1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. De manière générale, les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas constituer plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction principale.
3. Les toitures des bâtiments à vocation d'habitation doivent obligatoirement présenter une couleur rouge, rouge vieilli ou brune, rappelant celle de la terre cuite naturelle, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables.
Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.
4. La couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles. ~~Les tuiles utilisées devront être plates.~~ Les tuiles canal, dites « romaines » sont proscrites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.
5. Dans le secteur de zone IAU, les toitures plates sont autorisées sans conditions ~~les toitures devront présenter des formes identiques sur l'ensemble de la zone si le règlement du permis d'aménager l'impose.~~ Dans le cas d'une toiture à deux pans, les alinéas 3 et 4 s'appliquent ~~Dans le cas contraire, les alinéas 1 à 4 s'appliquent.~~

Façades :

6. Les façades doivent être enduites, à l'exception des matériaux qui, par leur nature et leur mise en œuvre, sont de qualité suffisante pour rester apparents (pierres de taille notamment).
7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.
8. L'ensemble des façades des abris de jardin devra être traité avec soin et de manière uniforme.

Remblais :

9. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
10. Les enrochements sont interdits.
11. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel. Cette règle est illustrée à l'aide des schémas ci-dessous :



Exemples d'implantation qui limitent les mouvements de sols, le dernier exemple n'est pas autorisé.

Clôtures :

12. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre. Cette hauteur sera calculée à partir du niveau du terrain naturel constaté sur la parcelle à la date du dépôt de permis de construire.
13. ~~Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs-bahuts qui n'excéderont pas une hauteur de 0,60 mètre. Les murs-bahuts n'excéderont pas une hauteur de 0,60 mètre. Les murs pleins sont interdits.~~

En limite de rue :

14. Les clôtures ne sont pas obligatoires, néanmoins, la limite entre l'espace public et l'espace privé doit impérativement être matérialisée en limite de propriété.
15. Le grillage souple est interdit pour l'ensemble des clôtures donnant sur la rue.

Ouvrages techniques :

16. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 30% au moins de la superficie de terrain de plus de 4 ares doivent être perméables aux eaux pluviales.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace végétalisé sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
3. Les haies mono-spécifiques sont interdites. A minima, les haies seront composées de 3 essences végétales, avec au moins 25% d'essences caducifoliées.

Chapitre II : Règlement applicable à la zone AUX

Préambule

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Sa vocation est d'accueillir les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité économique intercommunale.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article AUX 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation, sauf celle à l'exception de celle visées l'alinéa 3 de l'article AUX1-2 ;
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité implantée dans la zone ou lié à un chantier.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation :

1. Les constructions, les installations, les aménagements sont admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
 - De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Ladite opération sera conçue dans le cadre d'une réflexion globale donnant lieu à une esquisse d'aménagement portant sur la totalité de la zone. L'urbanisation se réalisera alors soit en une opération unique portant sur la totalité de la zone, soit par tranches d'une taille suffisante pour garantir la cohérence de l'ensemble.

- ~~1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.~~
2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

3. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaire au bon fonctionnement du site; Les logements de fonction sont limités à un logement par site et à une surface de plancher de 170 m². Ils devront être intégrés au bâtiment d'activités ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
5. Les locaux commerciaux à condition d'être liée à une activité présente dans la zone et de ne pas excéder 600 m² de surface de vente.
6. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.

Article AUX 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions s'implanteront, au nu de la façade, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Le long des routes départementales, le recul est fixé à 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.
- ~~3. Il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques dans les angles de rue, les virages accentués ou croisement de voies repérés au plan graphique.~~
- 4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

Dispositions générales :

1. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder 12 mètres.
2. La hauteur maximale des installations techniques telles que les silos ne pourra excéder 12 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : 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.

Dispositions générales :

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

Façades :

2. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
3. L'utilisation de couleurs vives blanches, ou réfléchissantes est interdite.
4. L'emploi de matériaux en façade présentant un aspect de tôle ondulée est interdit.

2. Espaces libres et plantations

Disposition générale

1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain sera perméable aux eaux pluviales.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone A

Préambule

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur de zone AC (agricole constructible) et un secteur de zone AC1 (agricole constructible pour les bâtiments agricoles de stockage).

Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article A1 2 sont interdites.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques, ainsi que pour les travaux écologiques.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. En secteur de zone AC, les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, ainsi que les constructions et les installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière.
4. En secteur de zone AC, les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement du chef d'exploitation dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ;
 - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 60 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ;
 - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 220 m² par exploitation.
5. Les extensions limitées des constructions d'habitations existantes non liées à l'activité agricole à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants.

6. En secteur de zone AC1, seules les constructions et installation de stockage nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont admises.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les abris de pâture à condition :
 - qu'ils soient ouverts en permanence sur au moins un côté ;
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 25 m² ;
 - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.
9. Les annexes à condition :
 - qu'elles soient liées aux habitations préexistantes ou admises dans la zone ;
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m² ;
 - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
 - et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments existants.
10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (locaux de vente directe, hébergement lié à l'agro-tourisme ...), dans la mesure où ces activités de diversification soient liées et nécessaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles. Elles seront situées à moins de 60 mètres des bâtiments existants.
11. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.
12. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 13 des dispositions générales.
13. Les installations de télécommunication présentant un intérêt collectif sont admises à condition de ne pas dépasser 40 mètres de hauteur.
14. Les clôtures à condition de bien s'intégrer dans l'environnement et de ne pas aggraver les risques liés aux inondations et coulées d'eaux boueuses.

Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et chemin d'exploitation, les constructions ~~au nu de la façade~~ doivent respecter un recul minimal de 4 mètres.
2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.
3. Le long de la route départementale 1004, hors agglomération, un recul de 35 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

Dispositions particulières :

4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions ~~en tout point de la façade~~ doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

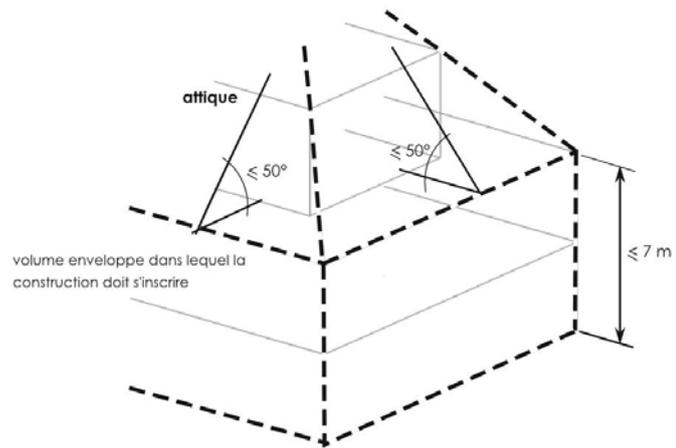
4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale de toutes les constructions ne peut excéder **12 mètres au point le plus haut de la construction.**
4. La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder **7 mètres à l'égout principal du toit.**
5. Au-dessus de 7 mètres, les constructions à usage d'habitation peuvent recevoir au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : 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.

Toitures et façades des bâtiments agricoles :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole seront couverts de pans de toiture présentant, un angle compris entre 11° et 20°.
2. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
3. Toutes les façades des bâtiments et de leurs annexes doivent être traitées avec le même soin.

Toitures des constructions à vocation d'habitation :

4. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
5. De manière générale, les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas constituer plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction principale.
6. Les toitures des bâtiments à vocation d'habitation doivent obligatoirement présenter une couleur rouge, rouge vieilli ou brune, rappelant celle de la terre cuite naturelle, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.
7. La couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles. ~~Les tuiles utilisées devront être plates.~~ Les tuiles canal, dites « romaines » sont proscrites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.

Clôtures :

8. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètres.
9. Les hauteurs des clôtures sont calculées par rapport au niveau du terrain naturel sur la parcelle constaté avant travaux ;
- ~~8-10.~~ Les clôtures seront constituées obligatoirement d'un grillage, sans mur bahut. Les poteaux de maintien seront en matière naturelle. Elles seront surélevées en partie basse de 30 cm pour permettre la circulation de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis devront être aménagés ou plantés.
2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone N

Préambule

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics. Elle représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N comprend les secteurs de zone NA admettant les constructions à destination des exploitations agricoles ou forestières et NL regroupant les équipements sportifs.

Article N 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article N1 2 sont interdites.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Sont admis sous condition dans toute la zone, à l'exclusion des périmètres de protection rapprochée des sources de captages identifiés au plan graphique:

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques, ainsi que pour les travaux écologiques.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pour la production d'énergie et la transformation d'énergie à condition de ne pas constituer un obstacle aux continuités écologiques.
4. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).
5. Les opérations de renaturation du cours d'eau.

6. Les opérations inscrites en emplacements réservés ;
7. Les abris de pâture à condition :
 - qu'ils soient ouverts en permanence sur au moins un côté ;
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 25 m² ;
 - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres
8. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 13 des dispositions générales.
9. Les installations de télécommunication présentant un intérêt collectif sont admises à condition de ne pas dépasser 40 mètres de hauteur.
- 9.10. Les clôtures¹ à condition de bien s'intégrer dans l'environnement et de ne pas aggraver les risques liés aux inondations et coulées d'eaux boueuses.

Dispositions particulières au secteur de zone NA :

10.11. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Dispositions particulières au secteur de zone NL :

11.12. Les installations liées aux équipements sportifs.

¹ Il est rappelé que la hauteur et l'aspect des clôtures en zone naturelle sont également réglementés par le code de l'environnement.

Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et chemin d'exploitation, les constructions ~~au nu de la façade~~ doivent respecter un recul minimal de 4 mètres.
2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.
3. Le long de la route départementale 1004, hors agglomération, un recul de 35 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

Dispositions particulières :

4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions en tout point de la construction doit se faire en respectant un recul minimal de 4 mètres.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout principal du toit** et **12 mètres au point le plus haut de la construction**.

Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Façades :

1. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
2. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures des constructions à vocation d'habitation :

3. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
4. De manière générale, les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas constituer plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction principale.
5. Les toitures des bâtiments à vocation d'habitation doivent obligatoirement présenter une couleur rouge, rouge vieilli ou brune, rappelant celle de la terre cuite naturelle, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.
6. La couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles. ~~Les tuiles utilisées devront être plates.~~ Les tuiles canal, dites « romaines » sont proscrites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, auvents, pergolas et vérandas.

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.