



OBERHASLACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU > LE REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
Le Maire

Le Phil

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 : Eléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	8
Prescriptions de protection.....	8
Recommandations	8
Carte du réseau arboré protégé	9
Article 12 : Eléments du patrimoine architectural et urbain protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	10
TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES	11
Article 1 : Equipements et réseaux	11
A. Conditions de desserte des terrains par la voirie	11
B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	11
C. Stationnement des véhicules.....	14
D. Implantations des constructions par rapport aux voies d'eau	14
E. Implantations des constructions par rapport aux lisières forestières	14
TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA	15
ARTICLE UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	15
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions	17
Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB	21
Article UB 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	21
Article UB 2: Volumétrie et implantation des constructions	23
Article UB 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	25

Chapitre III : Règlement applicable à la zone UL.....	27
Article UL 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	27
Article UL 2: Volumétrie et implantation des constructions.....	29
Article UL 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	30
Chapitre V : Règlement applicable à la zone UX.....	31
Article UX 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	31
Article UX 2: Volumétrie et implantation des constructions.....	33
Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	34
TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU.....	35
Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	35
Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	37
Article IAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
Chapitre II : Règlement applicable à la zone IIAU.....	40
Article IIAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	40
Article IIAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	42
Article IIAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	45
Chapitre I : Règlement applicable à la zone A.....	45
Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	45
Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	47
Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	48
TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	49
Chapitre I : Règlement applicable à la zone N.....	49
Article N 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	49
Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	51
Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME.....	53

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'Oberhaslach.

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 :

1. Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant le secteur de zone **UBnc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprenant les secteurs de zone **UXr**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;

Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la zone **IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;

Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Ac** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **NF, NL et NV** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V 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

Présence d'une ligne de faille :

Dans les zones d'aléas moyen à fort liées à la ligne de faille, les constructions et installations mentionnées ne sont autorisées que sous réserve des résultats d'une étude de sols complémentaires (ou géologique ou géo-technique). Des fondations spéciales pourront être exigées, en rapport avec la nature et l'importance de la construction.

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'Etat, 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 : Eléments 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**.

Le réseau de haies, les bosquets et les alignements d'arbres contribuent à la diversité de la fonctionnalité des milieux prairiaux. De plus, ils ponctuent le paysage ouvert. Sa participation 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.

Sont concernés par cette protection :

- les vergers au nord-ouest du village qui forme une transition entre le milieu forestier et les prairies ;
- les haies et les bosquets présentant un intérêt paysager important,
- la ripisylve de la Hasel qui forme une continuité entre le massif forestier et plus largement la vallée de la Bruche.

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

Ce réseau arboré est réparti sur l'ensemble de zones du PLU.

Prescriptions de protection

Les haies, les bosquets, et les alignements d'arbres identifiés comme éléments caractéristiques du paysage doivent conserver une superficie ou un linéaire identiques 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

TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES

Article 1 : Equipements 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), d'au moins **3 mètres** de largeur.
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 :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé, ...) éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.
8. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle ou de rejet vers le milieu naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant un limiteur de débit de 5l /s/ha. Les aménagements nécessaires à l'écoulement et à la limitation des débits sont à la charge du constructeur.
9. 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.
10. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselées sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
11. 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 :

12. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
13. 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.

14. 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).

C. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

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

HABITAT

	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitat	<ul style="list-style-type: none">- par logement de moins de 60 m² de surface de plancher- par logement de moins de 200 m² de surface de plancher- par logement de plus de 200 m² de surface de plancher	<ul style="list-style-type: none">123

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

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 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.

E. Implantations des constructions par rapport aux lisières forestières

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux massifs forestiers, sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan de zonage.

TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

Préambule

La zone UA recouvre le tissu ancien d'Oberhaslach. 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.

Des dispositions graphiques spécifiques ont été mises en place dans le cas des alignements remarquables ou pour les cours partagées

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.
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 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 en annexe 1.
7. Les constructions sur l'emprise des cours partagées identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

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. Dans les zones d'aléas moyen à fort liées à la ligne de faille, les constructions et installations mentionnées ne sont autorisées que sous réserve des résultats d'une étude de sols complémentaires (ou géologique ou géo-technique). Des fondations spéciales pourront être exigées, en rapport avec la nature et l'importance de la construction.

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 être implantées au nu de la façade à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, sauf dispositions graphiques contraires.
2. 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.
3. Des constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en second rang s'il existe une construction préexistante implantée en premier rang.
L'implantation en second rang n'est toutefois pas autorisée si la construction préexistante en premier rang est une construction annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 80 m².

Dispositions graphiques

4. Lorsqu'il existe une disposition graphique, les constructions doivent être implantées selon l'alignement ou le recul reporté au plan de zonage

Dispositions particulières

5. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, 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.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
7. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, 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.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Pour les bâtiments concernés par les dispositions graphiques des cours partagées et des alignements remarquables, les implantations en recul de la limite séparative sont interdites.
3. Le bâtiment à construire pourra, par exception et conformément à la tradition locale du Schlupf, être implanté en léger recul de 0,6 à 0,8 mètre par rapport aux limites séparatives, sans être soumises aux règles de prospect.
4. Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

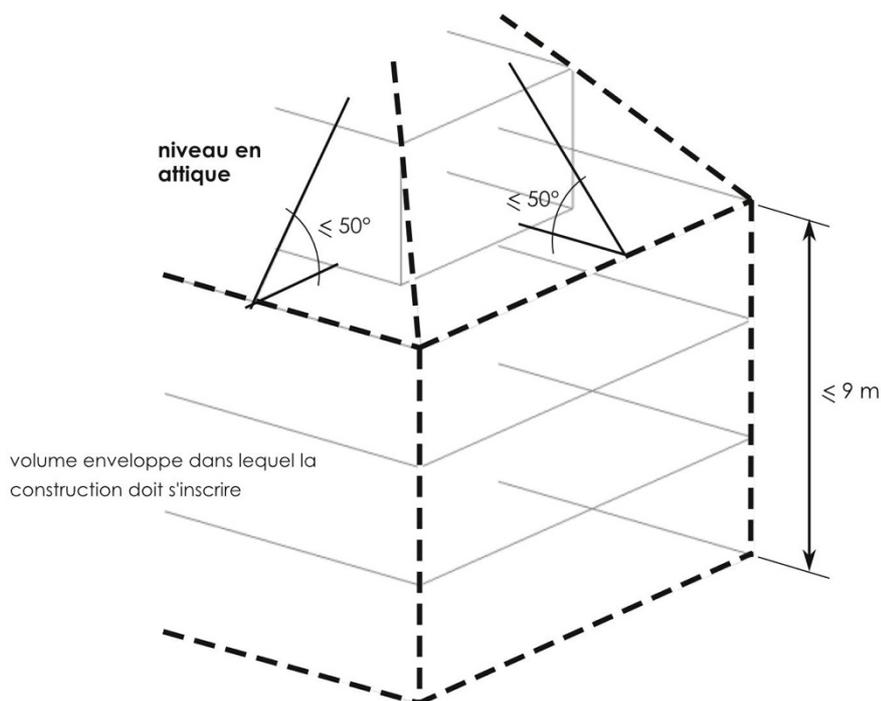
3. Hauteur maximale des constructions

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 de permis de construire.
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 **9 mètres** à l'égout 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 9 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.

4. Emprise au sol

1. Les constructions sur l'emprise des cours partagées identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites.

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 seront de couleur à dominante rouge. Les toitures noires sont autorisées, uniquement si les constructions voisines présentent cette couleur.
3. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures aux pentes ayant une inclinaison comprise entre 40° et 50°.
4. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de la superficie de la construction principale.

Façades :

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

Remblais :

6. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à une superficie à 100m² et à une profondeur ou une hauteur de 2 mètres sont interdits, sauf s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisées dans la zone.
7. L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage par rapport au terrain naturel.

Clôtures :

8. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.
9. Sur voie, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre (mur-bahut compris).
10. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage, d'une haie ou d'un mur plein dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.
11. Les clôtures et les haies ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

12. 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. 25% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être perméable aux eaux pluviales.

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.*

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 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 en annexe 1.

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

1. Les constructions à destination de commerces et d'activités de services, 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 et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants ;

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
4. Les stationnements des camping-cars dans les aires réservées à cet effet.
5. Dans les zones d'aléas moyen à fort liées à la ligne de faille, les constructions et installations mentionnées ne sont autorisées que sous réserve des résultats d'une étude de sols complémentaires (ou géologique ou géo-technique). Des fondations spéciales pourront être exigées, en rapport avec la nature et l'importance de la construction.

En secteur de zone UBnc :

6. Les activités à condition de générer des eaux usées assimilables par un dispositif d'assainissement autonome.

Article UB 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 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières

4. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, 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.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. À la reconstruction d'un bâtiment sinistré non-conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Pour les constructions à usage d'annexe, l'implantation est autorisée sur les limites séparatives en respectant les conditions suivantes :
 - la hauteur ne doit pas dépasser 4m au faîtage et 2,5 mètres à l'égout du toit ;
 - la longueur cumulée des constructions sur les limites séparatives ne doit pas excéder 12 mètres.
 - en cas de constructions simultanées, la hauteur peut être portée à 5 mètres au faîtage.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les piscines devront s'implanter avec un recul de 2 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 de permis de construire.
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 **8 mètres** à l'égout 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 8 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 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. Les toitures seront de couleur à dominante rouge. Les toitures noires sont autorisées, uniquement si les constructions voisines présentent cette couleur.
3. Lorsque les toitures sont composées de pans, les pentes de toiture devront présenter une inclinaison entre 40° et 50°.

Façades :

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

Remblais :

5. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à une superficie à 100m² et à une profondeur ou une hauteur de 2 mètres sont interdits, sauf s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisées dans la zone.
6. L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage par rapport au terrain naturel.

Clôtures :

7. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.
8. Sur voie, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre (mur-bahut compris)
9. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage, d'une haie ou d'un mur plein dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.
10. Les clôtures et les haies constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

11. 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. 25% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être perméable aux eaux pluviales.

Chapitre III : Règlement applicable à la zone UL

Préambule

La zone UL 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 UL comporte notamment la salle polyvalente, le terrain de football et l'étang.

Article UL 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 à l'exception de celles autorisées à l'alinéa 5 de l'article UL2 ;
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 soumises au régime de l'autorisation ;
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 de carrière.

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

1. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques ;
2. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'équipements collectif et de service public ;
3. Les constructions et installations à usage d'équipement sportifs, salles d'art et de spectacle et autres équipement recevant du public;
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
5. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectif ou de service public ;

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article UL 2: Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementé.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3. Emprise au sol

Non réglementé.

4. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

1. Aspect extérieur des constructions

Non réglementé

2. Espaces libres et plantations

Non réglementé

Chapitre V : Règlement applicable à la zone UX

Préambule

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

Elle comprend un secteur de zone UXr spécifique, lié au site de la raboterie.

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 5 de l'article UX2 ;
2. En secteur de zone UXr, les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel ;
3. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ;
4. 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 ;
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières ;
6. 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 constructions et installations à condition d'être nécessaires aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ;
3. Les extensions des constructions et installations présentes dans la zone ;
4. Les équipements et les locaux techniques à condition d'être liés à activité présente dans la zone ;
5. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement du site ;

6. Les aires de stationnement liés aux activités présentes dans la zone ;
7. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques ;

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article UX 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 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, 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.
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 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. La construction sur limite séparative peut être autorisée à condition que le fond de la parcelle reste accessible à l'aide une voie de circulation de 3 mètres de large.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 80 %

5. 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 de permis de construire.
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. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions applicables en zone UXr :

5. Non réglementé.

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

Façades :

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

Remblais :

3. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à une superficie à 100m² et à une profondeur ou une hauteur de 2 mètres sont interdits, sauf s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisées dans la zone.
4. L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure 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 terrain doivent être perméable aux eaux pluviales.

TITRE III DISPOSITION 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 non nuisantes, 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 6 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. 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. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3. 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 :

4. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des 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.
5. 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.
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
7. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ;

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

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

1. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajouré).
2. 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 piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

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. Emprise au sol

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

5. 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 de permis de construire.
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 :

6. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.
7. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
8. Au-dessus de 9 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°.
9. 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.

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.

Remblais :

3. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à une superficie à 100m² et à une profondeur ou une hauteur de 2 mètres sont interdits, sauf s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisées dans la zone.
4. L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage par rapport au terrain naturel.

Clôtures :

5. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.
6. Sur voie, la hauteur de la clôture ne pourra excéder d'1,5 mètre (mur-bahut compris).
7. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage, d'une haie ou d'un mur plein dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.
8. Les clôtures et les haies constituant et/ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

9. 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. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Chapitre II : Règlement applicable à la zone IIAU

Préambule :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipé, réputés inconstructibles en l'état, sur lequel l'extension d'Oberhaslach peut être envisagée à long terme. Elle constitue une réserve foncière.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces devra obligatoirement se faire sous forme d'opérations d'aménagement. Son ouverture nécessitera la révision du document d'urbanisme.

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

Article IIAU 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 6 de l'article IIAU 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. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

5. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des 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.
6. 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.
7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
8. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ;

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article IIAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

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

1. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajouré).
2. 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 piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

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. Emprise au sol

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

5. 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 de permis de construire.
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 **9 mètres** à l'égout 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 9 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 IIAU 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.

Remblais :

3. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à une superficie à 100m² et à une profondeur ou une hauteur de 2 mètres sont interdits, sauf s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisées dans la zone.
4. L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage par rapport au terrain naturel.

Clôtures :

5. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.
6. Sur voie, la hauteur de la clôture ne pourra excéder d'1,5 mètre (mur-bahut compris).
7. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage, d'une haie ou d'un mur plein dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.
8. Les clôtures et les haies constituant et/ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

9. 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. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

TITRE IV DISPOSITION 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).

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.
3. En secteur de zone Ac, les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles 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 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. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

7. Les miradors à condition que l'emprise au sol n'excède pas 4 m².
8. Les ruchers à condition que l'emprise au sol cumulée des ruches n'excède pas 20 m² sur une même unité foncière.
9. Les abris de pâture à vocation agricole 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.
10. Les annexes à condition :
 - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes ;
 - 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.
11. 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 en annexe 1.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

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 doivent respecter un recul minimal de 4 mètres.
2. Le long des routes départementales, un recul minimal de 15 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

Dispositions particulières :

3. 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 au nu 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. Emprise au sol

NR

5. 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 de permis de construire.
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 du toit** et **12 mètres au point le plus haut de la construction**.
4. 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 :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole principaux seront couverts d'une toiture à deux pans, avec un angle supérieur à 20°. Les extensions pourront être composées d'un seul pan de toiture.
2. Les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à deux pans.
3. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de la superficie de la toiture de la construction principale.
4. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
5. 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.
6. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

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 V DISPOSITION 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 2 secteurs de zones : le secteur de zone NF et NV.

La zone N comprend 1 STECAL (secteur de taille et de capacité limité) dont le libellé est la zone NL.

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.
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 miradors à condition que l'emprise au sol n'excède pas 4 m² ;
8. Les ruchers à condition que l'emprise au sol cumulée des ruches n'excède pas 20 m² sur une même unité foncière.
9. 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 en annexe 1.
10. Les extensions limitées des constructions d'habitations existantes, à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.
11. Les annexes nouvelles à condition :
 - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes ;
 - 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.

Dispositions particulières au secteur de zone NF :

12. Les constructions et installations liées à l'entretien ou l'exploitation de la forêt.
13. Les abris de chasse et de randonneurs dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m² à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières au secteur de zone NL :

14. Les constructions et installations à destination d'hébergement touristique à condition qu'elles soient légères, mobiles et/ou démontables.
15. Les équipements et les locaux techniques à condition d'être liés au fonctionnement du camping et que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 450 m².
16. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions liées à l'exploitation de l'aire dans la limite de **100m² de surface de plancher**.

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 doivent respecter un recul minimal de 4 mètres.
2. Le long des routes départementales, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

Dispositions particulières :

3. 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 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 de permis de construire.
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 du toit et 12 mètres au point le plus haut de la construction.**
4. 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 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.

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.