

Commune de

WALDOLWISHEIM

Règlement

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à

La délibération du

13 février 2014

A Waldolwisheim

Le 13 février 2014



Le Maire

Marc WINTZ

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Waldolwisheim

3c. Règlement

P.L.U. approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 5 novembre 2009

- **Modification 1** : approuvée par
délibération du Conseil Municipal du
13 février 2014



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE 1 - ZONE UA	6
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	14
CHAPITRE 3 - ZONE UL.....	22
CHAPITRE 4 : ZONE AU	26
CHAPITRE 5 : ZONE AUr.....	34
CHAPITRE 6 - ZONE A	42
CHAPITRE 7 - ZONE N	47
ANNEXES.....	52
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	54
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.).....	55
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	56
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	57
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	58
LISTE DES PLANTATIONS.....	59

DISPOSITIONS GENERALES

I- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WALDOLWISHEIM tel que délimité sur le plan de zonage.

2- RAPPORT DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme remplacent en partie celles du Règlement National d'Urbanisme
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres sont :
 - la zone UA,
 - la zone UB,
 - la zone UL.
- 3.2. La zone à urbaniser, AU, comprenant les secteurs AUp, à laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 4.
- 3.3. La zone à urbaniser, AUr, à laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 5.
- 3.4. La zone agricole, zone A comprenant le secteur Ac, à laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 6.
- 3.5. La zone naturelle, zone N comprenant les secteurs Nb, Nv et Nf, à laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 7.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

5 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

6 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 14

Les articles 1 à 14 des chapitres 1 à 6 du présent règlement s'appliquent,

- 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 définies par le dit code ;
- aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

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

A WALDOLWISHEIM, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

8. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9)

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

9. DEFINITION DU "SCHLUPF"

Espace nécessaire au débord de toiture entre deux bâtiments ayant pignon sur rue.

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA couvre le noyau historique de Waldolwisheim. Caractérisée par un bâti relativement dense et une architecture homogène. L'objectif d'aménagement est de préserver et de valoriser cette typicité de la zone UA.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1** Les activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2** La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- I.3** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de caravanes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.4** La création de bassins de plus de 100 m² de surface et 2 mètres de profondeur.
- I.5** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2** La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.
- 2.4** La transformation et l'extension des constructions agricoles existantes à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.

2.5 Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

2.6 Les ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation de piscines.

Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, pour les bâtiments annexes, la présente clause s'applique uniquement aux bâtiments annexes pourvus de sanitaires. L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Toutefois, la présente clause ne s'applique pas aux bâtiments annexes de surface inférieure à 25 m² ; ces annexes pourront évacuer leurs eaux pluviales sur la parcelle (infiltration si la nature du terrain le permet), sous réserve de ne pas aggraver la situation des terrains voisins et de ceux situés en aval (respect du code civil), et sous réserve du respect des éventuelles règles de dépollution (code de l'environnement).

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

- 4.4** Les systèmes de récupération et de rétention des eaux de pluie seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** Les façades sur rue des constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le cas d'une implantation avec un retrait, la continuité bâtie sur la rue devra être assurée par un mur, muret ou clôture.
- 6.2** Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UA 6.1 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.3** Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments implantés en deuxième profondeur.
- 6.4** Les postes de transformations pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 2m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peuvent être maintenues nonobstant l'article 7.1, conformément au code de l'urbanisme.

- 7.2** L'extension d'une construction implantée sur limite séparative et existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (5 novembre 2009) est possible dans le prolongement de celle-ci, sur une longueur cumulée d'extension(s) maximale(s) de 8m pour l'ensemble des extensions par limite.
- 7.3** **L'**implantation sur limite est autorisée en cas d'adossement à une façade aveugle ou de reconstruction à l'identique; dans ces deux cas, les dispositions des articles 7.2 et 7.5 ne s'appliquent pas. Les hauteurs applicables sont alors celles du bâtiment existant avant **reconstruction ou** celle du l'immeuble concerné par la façade aveugle sur le fond voisin.
- 7.4** Un schlpf existant peut se substituer à la limite séparative.
- 7.5** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- et que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs..
- 7.6** Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.
- 7.7** D'autres implantations sont possibles dans le cas d'une servitude de cour commune
- 7.8** Les piscines enterrées ou semi-enterrées doivent respecter une distance de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m² sur un seul niveau.

La distance entre deux constructions qui ne sont pas à usage d'habitation devra répondre aux exigences de sécurité concernant l'accès par les services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (5 novembre 2009), qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
 - pour permettre la réhabilitation avec changement d'affectation de bâtiments existants.
 - pour les bâtiments à caractère agricole.
- 9.3** Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** Les constructions ne pourront excéder trois niveaux, sur la base RDC+I sachant qu'un niveau de combles aménageables compte un niveau. De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 11 mètres mesurés au point moyen de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. La hauteur est limitée à 8 mètres mesurés entre l'acrotère et le point moyen de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux pour les toits plats.
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que antennes, cheminées et autres ouvrages à caractère agricole... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2** Les extensions, transformations, ou réhabilitation de bâtiments existants pourront avoir une hauteur supérieure à 11 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment
- 10.3** Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1m calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant
- 10.4** La hauteur des équipements publics peut atteindre 17 mètres avec un nombre illimité de niveaux dans la limite de ces 17 mètres.

Article UA II : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

II.1 Bâtiments

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

II.2 Matériaux

II.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

II.3 Toitures

II.3.1 Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°. L'aspect des toitures devra s'harmoniser avec celui des constructions avoisinantes lorsqu'elles donnent sur la rue.

Toutefois, 50% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc. Cette surface est calculée par rapport à l'emprise au sol projetée de la toiture et ne doit pas être rattachée à une façade donnant sur rue.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics qui pourront comporter 100% de toits plats ou de toitures terrasses.

Par ailleurs, pour les constructions neuves qui n'ont pas de façade sur rue, cette part de toit plat pourra être de 100%.

II.3.2 Les lucarnes, fenêtres de toit, panneaux photovoltaïques et solaires et chiens assis sont autorisés nonobstant l'article II.3.1.

II.3.3 Des toitures de forme, d'aspect, de pente et de matériaux différents (notamment le zinc, le cuivre et le verre...) peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës (du type véranda...) ou non-contiguës à la construction principale,

- pour l'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires,
- pour des bâtiments publics,
- pour les bâtiments agricoles,
- pour les bâtiments d'activité,
- pour la couverture de piscines.

11.4 Clôtures

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures en façade sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 3 mètres ; en limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres, sauf en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique de murs-clôtures.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit ou en pierre de taille,
- d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques,
- d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.
- de panneaux de bois plein.

11.4.4 Les clôtures à caractère agricole sont dispensées d'autorisation.

11.5. Les citernes de gaz de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.6. Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement supplémentaire créé.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

- 12.2** Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en l'annexe du présent document.
- 12.3** Pour les constructions comprenant plusieurs logements, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements, à partir du cinquième logement.

Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il devra être prévu 25m² d'espaces libres, non destinés à du stationnement ou à l'accès, par logement, jusqu'à 4 logements, puis 100m² par logement supplémentaire.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1** Les activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2** La création d'exploitations agricoles.
- I.3** La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- I.4** Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface de plancher des constructions supérieure à 500 mètres carrés. .
- I.5** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir plus de 5 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.6** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.7** La création de bassins de plus de 100 m² de surface et 2 mètres de profondeur.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2** La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3** Toute construction et installation dans les couloirs matérialisés en zone non aedificandi à l'exception des équipements nécessaires aux ouvrages présents.

Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres de largeur maximum de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, pour les bâtiments annexes, la présente clause s'applique uniquement aux bâtiments annexes pourvus de sanitaires.

4.3 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. Toutefois, la présente clause ne s'applique pas aux bâtiments annexes de surface inférieure à 25 m² ; ces annexes pourront évacuer leurs eaux pluviales sur la parcelle (infiltration si la nature du terrain le permet), sous réserve de ne pas aggraver la situation des terrains voisins et de ceux situés en aval (respect du code civil), et sous réserve du respect des éventuelles règles de dépollution (code de l'environnement).

4.4 Les systèmes de récupération et de rétention des eaux de pluie sont à privilégier dans les nouvelles constructions.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 6.2** Lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes, les constructions pourront être implantées suivant cet alignement.
- 6.3** Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UB 6.1 et UB 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.4** Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments implantés en deuxième profondeur.
- 6.5** Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.6** En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, la distance d'implantation par rapport à l'emprise des voies publiques pourra être réduite à 2,5 mètres.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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.
- 7.2** Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. (5 novembre 2009) implantées sur limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative peuvent être agrandies de manière non cumulable sur une longueur de 8 mètres dans le prolongement du plan de façade d'origine. La hauteur de l'extension ne pourra être supérieure à celle du corps principal.

7.3 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :

- que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5% (du terrain naturel), la hauteur limite est portée à 3,50 mètres au point le plus haut.
- que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.4 Les postes de transformation électrique peuvent jouxter les limites séparatives.

7.5 Les piscines enterrées ou semi-enterrées doivent respecter une distance de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti existant ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m².

La distance entre deux constructions qui ne sont pas à usage d'habitation devra répondre aux exigences de sécurité concernant l'accès par les services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU (5 novembre 2009), qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée.
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.

9.3 Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les constructions ne pourront excéder trois niveaux, sur la base RDC+I sachant qu'un niveau de combles aménageables compte un niveau. De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 11 mètres mesurés au point moyen de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. La hauteur est limitée à 8 mètres mesurés entre l'acrotère et le point moyen de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux pour les toits plats.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2 Les extensions, transformations ou réhabilitation de bâtiments existants pourront avoir une hauteur supérieure à 11 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment

10.3 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1m calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant

10.4 La hauteur des équipements publics peut atteindre 15 mètres.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Bâtiments

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

II.2 Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

II.3 Toitures

II.3.1 Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Toutefois, jusqu'à 100% de la toiture pourra être traitée en toiture terrasse, attique, toit plat, toiture végétalisée etc..

II.3.2 Les lucarnes, fenêtres de toit, panneaux photovoltaïques et solaires et chiens assis sont autorisés nonobstant l'article II.3.1

II.3.3 Des toitures de forme, d'aspect et de matériaux différents (notamment le zinc, le cuivre et le verre...) peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës (du type véranda...) ou non-contiguës à la construction principale,
- pour l'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires,
- pour des bâtiments publics ;
- pour les bâtiments d'activité.
- pour la couverture de piscines.

II.4 Clôtures

II.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

II.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 2 mètre et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une plantation de haies, de préférence à base de plantes caduques choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.
- d'une grille, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.
- de panneaux de bois plein sauf pour les clôtures sur rue.
- d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,70 mètre.

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

11.5 Les citernes de gaz de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.6 Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par logement créé.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, un nombre minimal de 2 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

Article UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

- 13. 1** Il devra être prévu 50m² d'espaces libres, non destinés à du stationnement ou de l'accès, par logement, jusqu'à 4 logements.
- 13. 2** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, vergers, jardins ou jardins potagers.
- 13. 3** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies parmi des essences choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3 - ZONE UL

La zone UL correspond au site destiné à l'implantation d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

Article UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif de loisirs, de culture et de sports et de type atelier communal, bâtiment technique ou administratif ainsi que les aménagements nécessaires à la collecte et au tri des déchets.
- 2.2** Les constructions et aménagements liés aux activités utilisant les équipements autorisés.
- 2.3** Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4** La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

Article UL 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- 3.1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

Article UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1 Eau potable** : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées** : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.3 Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptée aux opérations et aux terrains.

Article UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent avoir un recul minimum par rapport à l'emprise des voies publiques de 4 mètres, à l'exception des postes de transformation électrique.

Pour les bâtiments existants, les extensions en prolongement implantées sur limite séparative sont autorisées.

Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent avoir un recul minimum du mur par rapport à la limite séparative de 4 mètres, à l'exception des postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

Article UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

Article UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le point le plus haut d'une construction est limité à 15 mètres à compter du niveau moyen de l'assiette du terrain. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

Article UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de Waldolwisheim.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

11.3 Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés.

11.4 Clôtures

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Toutefois, les pare-ballons d'une hauteur supérieure sont autorisés.

Cette hauteur peut également être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

Article UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

Article UL 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Article UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur, dont l'urbanisation future est garante d'un développement équilibré de la forme urbaine ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site.

Elle comprend un secteur AUp destiné exclusivement à des aménagements paysagers.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles **AU 2.2.**, et **AU 2.3.**
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages et d'équipements d'intérêt collectif.
- l'extension mesurée des bâtiments existants.

En zone AU uniquement, hors secteur AUp (pour les articles 2.2 à 2.6)

2.2 Toute occupation et utilisation du sol à vocation d'habitat mais aussi d'activité économique, de commerce et de service compatible avec le voisinage de zones d'habitation, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes pour la zone :

- l'opération devra respecter le parti d'aménagement et l'ensemble des recommandations exposés au Document d'Orientations d'Aménagement ;
- chaque opération devra porter sur un minimum de 60 ares, ou sur l'ensemble de la zone ou sur les espaces résiduels inférieurs à 60 ares ;
- dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu au Document d'Orientations Particulières d'Aménagement.

- 2.3** Si la construction principale est implantée sur limite séparative, une annexe de 40m² sur un seul niveau est autorisée par unité foncière. Si la construction principale n'est pas implantée sur limite, deux annexes de 40m² sur un seul niveau sont autorisées par unité foncière.
- 2.4** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels
- 2.5** Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

En zone AU et secteur AU_p

- 2.6** Les abris de jardin, faits en bois, d'une emprise maximale de 20 m² dans le cadre d'un aménagement paysager comprenant des plantations.

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- 3.1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Lorsqu'une opération est menée par tranches successives, il doit être prévu une place de retournement provisoire.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1 Eau potable :** le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- 4.2 Eaux usées :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, pour les bâtiments annexes, la présente clause s'applique uniquement aux bâtiments annexes pourvus de sanitaires.
- 4.3 Eaux pluviales :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. Toutefois, la présente clause ne s'applique pas aux bâtiments annexes de surface inférieure à 25 m² ; ces annexes pourront évacuer leurs eaux pluviales sur la parcelle (infiltration si la nature du terrain le permet), sous réserve de ne pas aggraver la situation des terrains voisins et ceux situés en aval (respect du code civil), et sous réserve du respect des éventuelles règles de dépollution (code de l'environnement).
- En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
Lorsque cela est possible, il faut séparer les eaux pluviales des eaux usées.
- 4.4 Electricité et télécommunications :** tous les réseaux devront être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.
- 4.5** Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront autorisés.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres au minimum à l'exception des postes de transformation électrique, qui peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.
- 6.2** Cette distance est portée à 6 mètres par rapport à la RD83, y compris pour les clôtures ou haies privatives.
- 6.3** Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Toutefois, dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.3** Par ailleurs, des constructions d'une taille inférieure à 40 mètres carrés, jointes ou disjointes de la construction principale peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3,50 mètres au point le plus haut.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.4** Une seule extension implantée sur limite séparative de 40 mètres carrés maximum peut être jointe au bâtiment principal.
- 7.5** Pour les piscines, la distance devra être de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.6** **En secteur AUp**, les abris de jardin pourront s'implanter sur limite si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'abri au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points
- 7.7** Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 6 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas d'une construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m², sur un seul niveau.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1** L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.
- 9.2** Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3** Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise.

En secteur AU_p

- 9.4** Les abris de jardins auront une emprise sol maximale de 20 m².

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** Les constructions ne pourront excéder trois niveaux, sur la base RDC+2 sachant qu'un niveau de combles aménageables compte un niveau. De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 11 mètres mesurés au point moyen de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. La hauteur est limitée à 8 mètres mesurés entre l'acrotère et le point moyen de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux pour les toits plats.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2** Les extensions, transformations ou réhabilitation de bâtiments existants pourront avoir une hauteur supérieure à 11 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment
- 10.3** Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1m calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant
- 10.4** La hauteur des équipements publics peut atteindre 15 mètres.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Bâtiments

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2 Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.
Toutefois, 100 % de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 Les toitures devront respecter le caractère des lieux et s'harmoniser avec le site et le paysage naturels et urbains environnants.

11.3.3 Les lucarnes, fenêtres de toit, chien-assis, panneaux photovoltaïques et solaires seront autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou dissociées à la construction principale,
- pour des bâtiments publics,
- pour la pose de panneaux photovoltaïques et solaires,
- pour la couverture de piscines.

11.4 Clôtures :

- 11.4.1** Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.
- 11.4.2** Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,5 mètre et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.
- 11.4.3** Les clôtures doivent être constituées soit :
- d'une plantation de haies, de préférence à base de plantes caduques choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.
 - d'une grille, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.
 - de panneaux de bois plein sauf pour les clôtures sur rue.
 - D'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,70 mètre.

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

- 11.5** Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieurs permettant l'accueil de deux véhicules par logement.
- 12.2** Pour les constructions comprenant plusieurs logements, un nombre minimal de 2 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements.
- 12.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

Article AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1** Il devra être prévu au minimum 150 m² d'espaces libres, non destinés à du stationnement ou de l'accès, par logement, jusqu'à 4 logements.
- 13.2.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, dans le respect des principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement
- 13.3** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies parmi des essences choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Un arbre fruitier à haute tige d'essence locale sera exigé par construction principale.

- 13. 4** Dans la zone AU située à l'entrée Sud du village, une plantation d'alignement à base de feuillus devra être réalisée le long de la RD83, parallèle à celle existante de l'autre côté de la voie, conformément au document des Orientations Particulières d'Aménagement.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5 : ZONE AUr

La zone AUr est destinée à une urbanisation future à moyen et long terme à vocation principale d'habitat qui pourra être mise en œuvre dans le cadre d'une modification ou révision du P.L.U., dans le respect des orientations particulières d'aménagement.

Article AUr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

Article AUr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles **AUr 2.2.**, et **AUr 2.3.**
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages et d'équipements d'intérêt collectif.
- l'extension mesurée des bâtiments existants.

2.2 Après modification ou révision du P.L.U., toute occupation et utilisation du sol à vocation d'habitat mais aussi d'activité économique, de commerce et de service compatible avec le voisinage de zones d'habitation, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes pour la zone :

- que l'opération respecte le parti d'aménagement et l'ensemble des recommandations exposés au Document d'Orientations d'Aménagement ;
- chaque opération devra porter sur un minimum de 60 ares, ou sur l'ensemble de la zone ou sur les espaces résiduels inférieurs à 60 ares ;
- dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu au Document d'Orientations Particulières d'Aménagement.

2.3 L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr Ouest ne pourra se faire qu'à la condition de réalisation d'un accès direct par la rue principale, conformément aux recommandations du document des Orientations Particulières d'Aménagement.

- 2.4** Si la construction principale est implantée sur limite séparative, une annexe de 40m² sur un seul niveau est autorisée par unité foncière. Si la construction principale n'est pas implantée sur limite, deux annexes de 40m² sur un seul niveau sont autorisées par unité foncière.
- 2.5** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels
- 2.6** Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

Article AUR 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- 3.1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Lorsqu'une opération est menée par tranches successives, il doit être prévu une place de retournement provisoire.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article AUr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1 Eau potable** : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- 4.2 Eaux usées** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.3 Eaux pluviales** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales.
- En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 4.4 Electricité et télécommunications** : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.
- 4.5** Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront autorisés.

Article AUr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres au minimum à l'exception des postes de transformation électrique, qui peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.
- 6.2** Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article AUr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Toutefois, dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.3** Par ailleurs, des constructions d'une taille inférieure à 40 mètres carrés, jointes ou disjointes de la construction principale peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.4** Une seule extension implantée sur limite séparative de 40 mètres carrés maximum peut être jointe au bâtiment principal.
- 7.5** Pour les piscines, la distance devra être de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.6** Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

Article AUr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 6 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas d'une construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m², sur un seul niveau.

Article AUR 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1** L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.
- 9.2** Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3** Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise.

Article AUR 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** Les constructions ne pourront excéder trois niveaux, sur la base RDC+2 sachant qu'un niveau de combles aménageables compte un niveau. De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 11 mètres mesurés au point moyen de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2** Les extensions, transformations ou réhabilitation de bâtiments existants pourront avoir une hauteur supérieure à 11 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment
- 10.3** Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1m calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant
- 10.4** La hauteur des équipements publics peut atteindre 15 mètres.

Article AUr II : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

II.1 Bâtiments

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

II.2 Matériaux

II.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

II.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

II.3 Toitures

II.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

II.3.2 Les toitures devront respecter le caractère des lieux et s'harmoniser avec le site et le paysage naturels et urbains environnants.

II.3.3 Les lucarnes, fenêtres de toit, chien-assis, panneaux photovoltaïques et solaires seront autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou dissociées à la construction principale,
- pour des bâtiments publics,
- pour la pose de panneaux photovoltaïques et solaires.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,5 mètre et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une plantation de haies, de préférence à base de plantes caduques choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.
- d'une grille, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.
- de panneaux de bois plein sauf pour les clôtures sur rue.
- d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,70 mètre.

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

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

Article AUr 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieurs permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

12.2 Pour les constructions comprenant plusieurs logements, un nombre minimal de 2 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements.

- 12.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

Article AUr 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1** Il devra être prévu au minimum 150 m² d'espaces libres, non destinés à du stationnement ou de l'accès, par logement, jusqu'à 4 logements.
- 13.2** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, dans le respect des principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement
- 13.3** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies parmi des essences choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Un arbre fruitier à haute tige d'essence locale sera exigé par construction principale.

Article AUr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 6 - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole. Elle comprend un secteur Ac inscrit pour permettre la construction de bâtiments agricoles.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Exclusivement dans le secteur Ac

2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, à condition qu'elles soient destinées à l'un des usages suivants :

- la conduite de productions animales ou végétales ;
- la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
- le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de surface de plancher des constructions, sous réserve que les logements soient édifiés dans un même volume à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site.

2.2 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants en vue de l'accueil d'activités exercées par l'exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Dans le secteur Ac et la zone A

- 2.3** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt général.
- 2.4** Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ainsi que les canalisations de transport de gaz.
- 2.5** Les abris pour animaux nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole d'une emprise maximum de 50 m² à la condition de présenter un aspect bois et d'être entièrement ouverts sur le grand côté.
- 2.6** Toute construction et installation dans les couloirs matérialisés en zone non aedificandi à l'exception des équipements nécessaires aux ouvrages présents.

Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- 3.1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement d'accès à la RD 83 devra être réalisé sans un souci maximum de sécurité.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie, leur aménagement demeurant à la charge des constructeurs.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1 Eau potable** : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Toutefois, à défaut de branchement possible sur un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

- 4.2 Eaux usées domestiques** : toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement, à la charge du constructeur, au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public, être traitées conformément à la législation en vigueur par un système autonome d'assainissement à la charge du constructeur.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la R.D. 83.

- 6.2** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie et chemin rural.

Toutefois, dans les secteurs Ac, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (type silo de stockage, réserves incendies ainsi que les ouvrages techniques liés à l'exploitation) de hauteur inférieure à 3.5 mètres, respecteront un recul minimal d'implantation de 3 mètres de la voie ou du chemin rural.

- 6.3** Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les postes de transformation électrique peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments devra se faire de manière à permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des abris de pâture est limitée à 50 m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 13 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- 10.2** Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels antennes, cheminées ou autres ouvrages à caractère agricole... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires. De même, les silos pourront dépasser cette hauteur.
- 10.3** La hauteur des abris de pâture ne pourra dépasser 4 mètres en tout point du faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Bâtiments

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux

- 11.2.1** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur des façades présentant un aspect bois et une toiture qui s'intègre au paysage.

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des habitations devront avoir une pente supérieure à 40° et seront à deux pans minimum.

Les teintes des couvertures des constructions à usage d'habitation devront s'harmoniser le site et le paysage environnant.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation seront à un pan minimum et devront avoir une pente comprise entre 10 et 45°.

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage. Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire (de type bâche) sont interdits.

11.4 Clôtures

11.4.1 La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement et répondant aux besoins de l'exploitation.

Article A 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet d'implantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 7 - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle recouvrant les massifs forestiers et le fond de vallée de la Mossel. La zone N comprend un secteur Nf qui englobe les espaces boisés, un secteur Nv délimitant les vergers et un secteur Nb incluant une activité de dépôt et stockage.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.
- I.2** Les constructions et remblaiements au sein de la zone inondable matérialisée au plan de zonage.
- I.3** Toute construction sur le site de l'ancienne décharge matérialisée au plan de zonage.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N et secteurs Nf, Nb et Nv

- 2.1** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt général.
- 2.2** Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ainsi que les canalisations de transport de gaz.
- 2.3** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4** Les extensions mesurées, la transformation et le changement d'affectation des constructions présentes, correspondant à l'ancien moulin, compatibles avec le risque d'inondation.
- 2.5** Toute construction et installation dans les couloirs matérialisés en zone non aedificandi à l'exception des équipements nécessaires aux ouvrages présents.
- 2.6** Les aires de stockage de bois à usage domestique sont admises.

En secteur Nf uniquement :

- 2.7 Les constructions nécessaires à l'activité forestière.
- 2.8 Les abris de chasse en bois d'une emprise maximum de 50 m², dans la limite d'un abri de chasse par lot.
- 2.9 Les abris pour promeneurs d'une emprise maximum de 20 m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres.

En secteur Nv uniquement :

- 2.10 Les abris de jardin à raison d'un par parcelle de verger. Par abri de jardin, il faut entendre une construction démontable dont l'emprise ne peut excéder 20 m² et la hauteur totale 4 mètres et servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries.
- 2.11 Les abris pour animaux d'une emprise maximum de 50 m² à la condition de présenter un traitement extérieur à l'aspect bois et d'être entièrement ouvert sur le grand côté.

Pour des raisons de sécurité, les abris de jardin et pour animaux devront être implantées à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites du secteur Nf.

En secteur Nb uniquement :

- 2.12 Les extensions, agrandissements du bâtiment en place ainsi que la réalisation de nouvelle construction, d'une hauteur maximum de 8 mètres, nécessaires à l'activité de dépôt et stockage existante.

**Article N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES
OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU
PUBLIC**

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et chemins forestiers et 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 83.

Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 1,50 mètre des limites séparatives.

Toutefois, les postes de transformation électrique peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est réglementée comme suit :

- abris de chasse et pâture, 50 m² ;
- des abris de jardins, 20 m² ;
- abris pour promeneurs, 20 m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. S'agissant des abris pour promeneurs autorisés en secteur Nf, cette hauteur est fixée à 3 mètres.
- 10.2** Toutefois, cette hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de l'extension mesurée de bâtiments existants, sans excéder la hauteur du bâtiment initial.
- 10.3** Dans le secteur Nb, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.
- 10.4** Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1** Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et naturel et présenter un aspect suffisant de finition.
- 11.2** Les abris de chasse, les abris de pâture, abris de jardins et abris pour promeneurs devront comporter un traitement extérieur des façades présentant un aspect bois et une toiture qui s'intègre au paysage. Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés en secteurs Nb et Nv.
- 11.3** Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale par une meilleure inscription dans le site et le paysage.

Les clôtures, à structure légère sous forme de grille, grillages devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

**Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES
DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**Article N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES
DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	54
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	55
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	56
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	57
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	58
LISTE DES PLANTATIONS.....	59

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

2 places de stationnements par logement

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100 m² de surface de plancher des constructions

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement

- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

LISTE DES PLANTATIONS

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Buddleia
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	Cognassier du Japon
Cognassier du Japon	Epine-vinette	Coudrier	Deutzia
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Daphné
Noisetier	Genévrier	Houx	Groseillier à fleurs
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Kolkwitzia
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Lilas
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Rosier botanique
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Seringat
Nerprun purgatif	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Spirée
Troène des bois	Sureau noir		Viburnum
Viorne lantane	Vigne		Weigélia
Viorne obier			