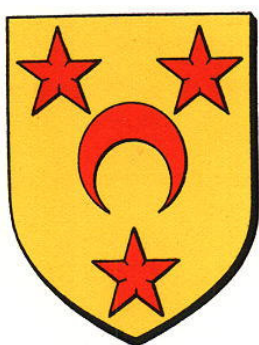


PLAN LOCAL d'URBANISME

ECKARTSWILLER



3. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du

Le Maire



Décembre 2007

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE 1 - ZONE UA	5
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	12
CHAPITRE 3 - ZONE UL.....	19
CHAPITRE 4 - ZONE UE.....	23
CHAPITRE 5 : ZONES AUa et AUe.....	29
CHAPITRE 6 : ZONE AU	36
CHAPITRE 7 - ZONE A	43
CHAPITRE 8 - ZONE N	49
ANNEXES.....	54
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	56
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.).....	57
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	58
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	59
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	60

DISPOSITIONS GENERALES

I- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Eckartswiller tel qu'il est délimité au plan de zonage.

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

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols approuvé par arrêté préfectoral en date 26 janvier 1983, modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mars 1996.
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes joints 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 sont les suivantes :
 - la zone UA,
 - la zone UB qui comprend le secteur UBa,
 - le zone UE qui englobe les secteurs UEr et UEc,
 - la zone UL.
- 3.2. Les zones à urbaniser AUa, AUe et AU.
- 3.3. La zone agricole, zone A, comprend le secteur Aa.
- 3.4. La zone naturelle comprend les secteurs Nf et No. Le secteur No comprend le sous-secteur NoI.

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

Les articles 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 l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS 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 Eckartswiller, 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. REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

CHAPITRE I - ZONE UA

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, 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 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 d'étangs.
- I.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- 2.1.** La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2.** La transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.3.** Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition de que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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.

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

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur 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.

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.

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

Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

4.4. Electricité et télécommunications

Tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions ne pourront s'implanter plus en retrait par rapport aux voies et emprises publiques que les constructions des parcelles voisines.

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 transformation électriques pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront être édifiées :

- soit sur limite séparative ; en cas d'existence de «schlupf¹» entre deux propriétés, la façade des bâtiments donnant sur celui-ci pourra se substituer à la limite séparative.
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative. En outre, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

¹ Schlupf : espace nécessaire au débord de toiture entre deux bâtiments ayant pignon sur rue.

7.2. Si une construction ne respecte pas ces dispositions à la date d'approbation du PLU, les extensions sont possibles dans le prolongement de la façade.

7.3. Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8m.

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

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.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75% 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, 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

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 13 mètres mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

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 pourront avoir une hauteur supérieure à 13 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. La hauteur des équipements publics peut atteindre 17 mètres.

UA II : Aspect extérieur des constructions et aménagement 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 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.

11.2. Matériaux

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 pétitionnaires pourront s'inspirer du nuancier figurant aux Orientations Particulières d'Aménagement.

11.3. Toitures

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.

Les couvertures seront de teinte rouge vieilli et d'aspect tuile plate ou mécanique. Le verre, le zinc, le cuivre et autres matériaux assimilés sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

Les lucarnes, fenêtres de toit et chiens assis sont autorisées ainsi que les panneaux solaires.

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 extensions, des constructions annexes contiguës ou non-contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics,
- pour les bâtiments agricoles et d'activité.

11.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent en façade sur rue avoir une hauteur maximum de 1,5 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres, sauf en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique de murs-clôtures.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit ou en pierre de taille,
- soit d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques
- soit d'un grillage,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage et dont l'ensemble respectera une hauteur maximum de 1,5 mètres sur rue 2 mètres maximum sur limite séparative.

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

11.6. Les antennes paraboliques, sauf impératif technique, doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

UA 12 : Obligations en matière de réalisation 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 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 annexe du présent document;

12.3. Lors de la réalisation de logements collectifs, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements

UA 13 : Obligations en matière 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB se caractérise par un urbanisme aéré et une fonction résidentielle dominante. Cette zone comprend un secteur UBa.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB I : Occupations et utilisations du sol interdites :

- I.1. Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 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 supérieure à 500 mètres carrés de S.H.O.N. totale.
- 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 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 d'étangs.
- I.8. Les maisons d'habitation dans le secteur **UBa**
- I.9. Les constructions et extension des constructions présentes et incompatibles avec le risque d'inondation.
- I.10. Toutes constructions au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des gazoducs et de l'oléoduc. Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (140 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz), est interdite la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.

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

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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.

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

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur 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.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

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.

Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

4.4. Electricité et télécommunications

Tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 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 UA 6.1 et UA 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

6.4. Les postes de transformation électriques pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

6.5. En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, ces distances pourront être revues à la baisse.

6.6. Dans le secteur **UBa**, les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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. et dont l'implantation ne répond pas à l'article UB 7.1 peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites et ne pouvant avoir une hauteur supérieure au corps principal et ce, de manière non cumulée.

7.3. Des constructions 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% (du terrain naturel), la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.
- que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.4. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

7.5. Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8m.

7.6. Dans le secteur **UBa**, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou en retrait de cette limite.

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

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 ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m².

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, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 30 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.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

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. Cette hauteur maximum pourra également être dépassée dans le cas de l'agrandissement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant, sans excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.3. La hauteur des équipements publics peut atteindre 15 mètres.

10.4. Au sein du secteur **UBa**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement 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

II.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.

II.2.2. Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau. Les pétitionnaires pourront s'inspirer du nuancier figurant aux Orientations Particulières d'Aménagement.

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 couvertures seront de teinte rouge vieilli et d'aspect tuile plate ou mécanique. Le verre, le zinc et autres matériaux assimilés sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

II.3.3. Les lucarnes et fenêtres de toit sont autorisées ainsi que les panneaux solaires.

II.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 extensions, des annexes contiguës ou non-contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles depuis le domaine public,
- pour des bâtiments publics et d'activité.

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 de rue avoir une hauteur maximum de 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

II.5. Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

- 11.6.** Les antennes paraboliques, sauf impératif technique, doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

UB 12 : Obligations en matière de réalisation 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 maison individuelle créée.

Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 2 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements.

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

UB 13 : Obligations en matière 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,5.

CHAPITRE 3 - ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL comprend les sites destinés à l'implantation d'équipements publics (de loisirs, de culture, de sports, d'atelier communal, bâtiment technique ou administratif).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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.

UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1.** Les constructions d'équipements publics (de loisirs, de culture, de sports, d'atelier communal, bâtiments technique ou administratifs).
- 2.2.** Les constructions et aménagements liés aux activités utilisant ces équipements (cuisine, salle à manger, sanitaires - vestiaires, gîtes et activités commerciales connexes ou complémentaires).
- 2.3** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4.** Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5.** La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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.

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

- 4.1.** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur 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.

UL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions doivent avoir un recul minimum par rapport à l'emprise des voies publiques de 4 mètres.
- 6.2.** Les postes de transformation électriques pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent avoir un recul minimum par rapport à la limite séparative de 4 mètres.
- 7.2.** Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8m.

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

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

UL 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UL 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** 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.

UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement 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 Eckartswiller.

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, 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,

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.

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

UL 12 : Obligations en matière de réalisation 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.

UL 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE comprend l'autoroute et des zones ayant vocation à accueillir des activités économiques.

Elle comprend le secteur **UEr** destiné à accueillir les activités liées à l'autoroute et à son exploitation.

Elle comprend le secteur **UEc** destiné à accueillir les activités d'hébergement touristique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE I : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.
- 1.2.** En secteur UEr, toutes constructions au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des gazoducs et de l'oléoduc. Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (140 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz), est interdite la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1.** Les constructions à usage d'activité économique et artisanale ou d'équipements publics, dès lors que les nuisances olfactives et sonores sont limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4.** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UEI 1.4.
- 2.5.** La reconstruction à l'identique si celle-ci dépasse les normes du présent règlement.
- 2.6.** Les aires de stationnement ouvertes au public

En UEr

- 2.7.** Les constructions, installations et équipements nécessaires à l'autoroute, son entretien, sa gestion, son exploitation ainsi que les activités commerciales ou techniques liées à sa présence

En UEc

- 2.8.** Les constructions et installations nécessaires aux activités d'hébergement touristique.
- 2.9.** La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site ou à l'hébergement des salariés

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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.

En aucun cas, la largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

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

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur 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.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

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 au terrain.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. En secteur **UEc**, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à 4 mètres.

6.2. En secteur **UEr**, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait de la voie.

6.3. Les postes de transformation électriques pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à 6 mètres.

7.2. Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8m.

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

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

UE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur au point le plus haut d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée et s'aligner sur les hauteurs existantes dans le voisinage immédiat.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le traitement des façades fera l'objet d'attentions particulières.

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, 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.

11.3. Toitures

11.3.1. 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 toits plats sont autorisés.

11.4. Clôtures

11.4.1. Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

11.4.2. Les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum mètre de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2,50 mètre.

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

UE 12 : Obligations en matière de réalisation 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.

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

13.1. 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : ZONES AUa et AUe

Il s'agit de zones naturelles destinées à être urbanisées dans un futur proche, dont l'urbanisation est garante d'un développement équilibré de la forme urbaine ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'extension des bâtiments existants.

2.2. Dans les zones **AUa**, toute occupation et utilisation du sol, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au Document d'Orientations Particulières d'Aménagement.

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 tel que prévu au Document d'Orientations Particulières d'Aménagement.

Dans ce cas, les règles figurant aux articles **AU 3** à **AU 13** ci-après sont applicables.

- 2.3.** Dans la zone **AUe**, les activités industrielles et artisanales et les aires de stationnement, à condition que les équipements nécessaires aux opérations soient réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Dans ce cas, les règles de la zone **UE** et l'article **UE 6.1.** sont applicables.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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.

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

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

4.1. Eau potable

le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur 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.

En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'écoulement des eaux pluviales devra être assuré par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

4.4. Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

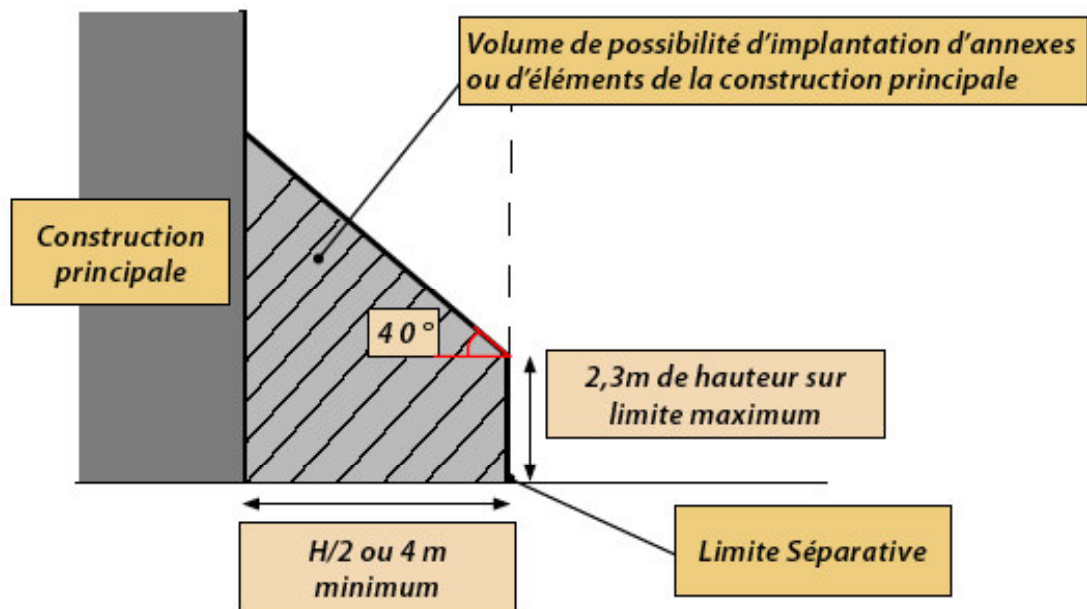
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres au minimum à l'exception des postes de transformation électrique, qui peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 4 mètres.

7.2. Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :

- que la longueur de la construction parallèle à la limite n'excède pas 8 mètres ;
- et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



7.3. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

7.4. Pour les piscines, la distance devra être de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5. Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

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

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 8 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.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

9.2. Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur d'équipements publics peut atteindre 15 mètres.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement 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.

II.2. Matériaux

II.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.

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

II.2.3. L'ensemble des façades des constructions pourront s'inspirer du nuancier de couleurs proposé aux Orientations Particulières d'Aménagement.

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 couvertures seront de teinte rouge vieilli et d'aspect tuile plate ou tuile mécanique. Le verre et le zinc et matériaux assimilés sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

II.3.3. Les lucarnes, fenêtres de toit et chien-assis sont autorisées ainsi que les panneaux solaires.

II.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 extensions et constructions annexes,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

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 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

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

11.6. Remblais

Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

11.7. Les antennes paraboliques, sauf impératif technique, doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

AU 12 : Obligations en matière de réalisation 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 maison individuelle créée. Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 2 aires de stationnement est exigé par logement, dont une hors garage.

AU 13 : Obligations en matière 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, dans le respect des principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à moyen et long terme après modification ou révision du P.L.U. L'urbanisation devra y être garante d'un développement équilibré de la forme urbaine ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.2. Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'extension des bâtiments existants.

2.2. Après modification ou révision du P.L.U., toute occupation et utilisation du sol, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au Document d'Orientations Particulières d'Aménagement.

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.

Dans ce cas, les règles figurant aux articles **AU 3** à **AU 13** ci-après sont applicables.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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.

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

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

4.1. Eau potable

le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur 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.

En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'écoulement des eaux pluviales devra être assuré par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

4.4. Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

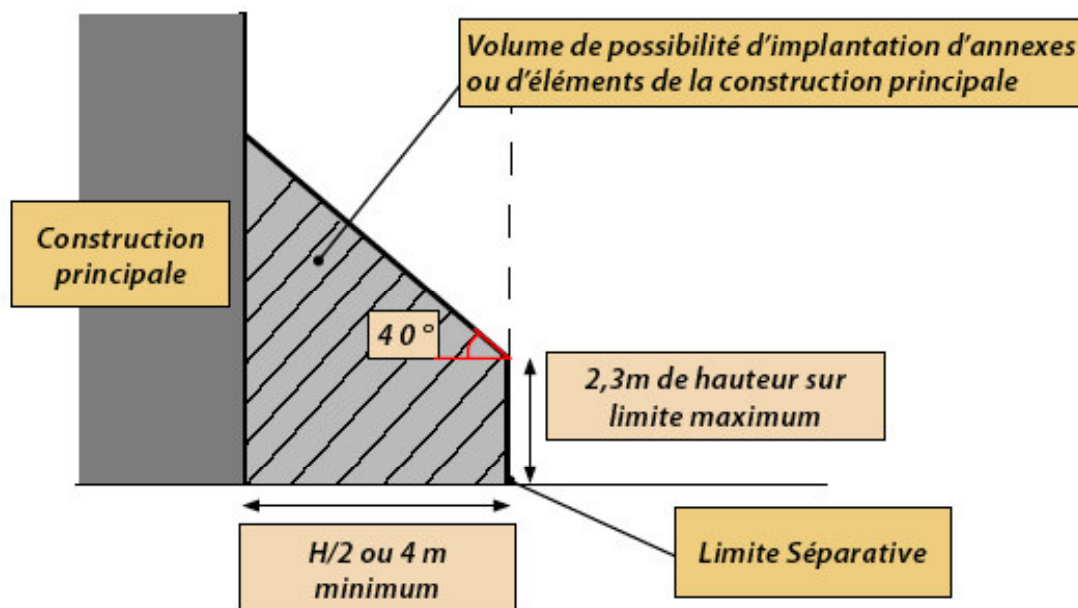
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres au minimum à l'exception des postes de transformation électrique, qui peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2. Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :

- que la longueur de la construction parallèle à la limite n'excède pas 8 mètres ;
- et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



7.3. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

7.4. Pour les piscines, la distance devra être de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5. Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

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

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 8 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.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

9.2. Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur d'équipements publics peut atteindre 15 mètres.

AU II : Aspect extérieur des constructions et aménagement 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, 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.

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

II.2.3. L'ensemble des façades des constructions pourront s'inspirer du nuancier de couleurs proposé aux Orientations Particulières d'Aménagement.

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 couvertures seront de teinte rouge vieilli et d'aspect tuile plate ou tuile mécanique. Le verre et le zinc et matériaux assimilés sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

II.3.3. Les lucarnes, fenêtres de toit et chien-assis sont autorisées ainsi que les panneaux solaires.

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 extensions et constructions annexes,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

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 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

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

11.6. Remblais

Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

11.7. Les antennes paraboliques, sauf impératif technique, doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

AU 12 : Obligations en matière de réalisation 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 maison individuelle créée. Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 2 aires de stationnement est exigé par logement, dont une hors garage.

AU 13 : Obligations en matière 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, dans le respect des principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 7 - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, dédiée à l'édification des exploitations agricoles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.
- I.2.** Les constructions et remblaiements au sein de la zone inondable matérialisée au plan de zonage.
- I.3.** Toute construction dans le secteur **Aa** de sensibilité paysagère à l'exception des abris de pâture visés à l'article **A.2.3.** et des occupations et utilisations du sol visées aux articles **A.2.4.** et **A. 2.5.**
- I.4.** Toute plantation au sein des terrains délimités au plan de zonage par la trame "Elément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme".
- I.5.** Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- I.6.** Toutes constructions au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des gazoducs et de l'oléoduc. Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (140 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz), est interdite la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.

Dans la zone **A** sauf dans le secteur **Aa**

- 2.1.** Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition que :
 - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessité par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de S.H.O.N., sous réserve que les logements soient édifiés 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 liaison avec l'activité agricole.

Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans le secteur **Aa**

- 2.3.** Les abris de pâture, entièrement ouvert au moins sur un côté, de conception légère, d'aspect traditionnel et à condition que leur emprise n'excède pas 40 m² et leur hauteur 4 mètres.
- 2.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5.** L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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.** Les accès sont limités à un seul par propriété dans l'intérêt de la sécurité.

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. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 6 mètres en tenant compte des fossés et des accotements.

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

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire 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 au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions devront s'implanter à une distance de :
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 115 et 619 ;
 - 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 1004.
- 6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.
- 6.3.** Les postes de transformation électriques pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2. Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8m.

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

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

A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 15 mètres pour les bâtiments agricoles.

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 et panneaux publicitaires.

10.1. La hauteur des abris de pâture est limitée à 4 mètres.

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

11.1 Bâtiments

D'une manière générale, les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

La maison d'habitation devra être édifiée à proximité des bâtiments d'exploitation ou y être physiquement intégrée ou reliée dans le cadre d'un projet architectural commun afin de présenter une unité d'aspect pour former un corps de ferme cohérent.

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.

11.3. Toitures

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

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront de teinte rouge ou brun.

- 11.3.2.** Les toitures des bâtiments d'exploitation seront à un pan minimum et devront avoir une pente minimum de 10°.

- 11.3.3.** Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

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

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

A 12 : Obligations en matière de réalisation 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 répondre aux besoins de l'exploitation.

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

Les espaces libres aux abords des constructions 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.

Le fond de vallée de la Zinsel est repérée comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, interdisant toute plantation.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 8 - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle recouvrant les massifs forestiers.

La zone N comprend un secteur Nf qui couvre les espaces boisés.

Un secteur No englobe les espaces naturels jouxtant le village et dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription du village dans son site. Ce secteur compte un sous-secteur NoI.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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 occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- I.4.** En secteur Nf, toutes constructions au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des gazoducs et de l'oléoduc. Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (140 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz), est interdite la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.

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

Tous secteurs :

- 2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3.** Les ouvrages prévus en emplacements réservés.
- 2.4.** L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

En secteur **Nf** exclusivement :

- 2.5. Les aires de stockage de bois sont admises.
- 2.6. Les constructions nécessaires à l'activité forestière.
- 2.7. Les abris de chasse en bois d'une emprise maximum de 50 m², sous réserve d'un abri de chasse par lot.

En secteur **No** exclusivement :

- 2.8. Uniquement dans le sous-secteur **NoI**, l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. La création de piscines découverte est également autorisée.
- 2.9. Les abris de pâture, entièrement ouvert au moins sur un côté, de conception légère, d'aspect traditionnel et à condition que leur emprise n'excède pas 20 m² et leur hauteur 4 mètres.
- 2.10. Les abris de jardin à raison d'un par parcelle de jardin ou de verger. Par abri de jardin, il faut entendre une construction démontable dont la surface de plancher hors tout ne peut excéder 10 m² et la hauteur totale 3,50 mètres et servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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.

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

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire 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 au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

4.3. Eaux usées non domestiques

Les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement agréé conformément à la réglementation nationale en vigueur.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions devront s'implanter à une distance de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 122 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 115 ;
- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 1004.

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 forestier.

6.3. Les postes de transformation électriques pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

7.2. Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8m.

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

Non réglementé.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à :

- 50 m² pour les abris de chasse ;
- 20 m² pour les abris de pâture ;
- 10 m² pour les abris de jardin.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 5 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

10.2. Cette hauteur maximum est limitée à :

- 4 mètres pour les abris de pâture ;
- 3,5 mètres pour les abris de jardin.

10.3. Toutefois, ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes et panneaux publicitaires.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, 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.

II.2. Matériaux

- II.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.

II.3. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

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

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

N 13 : Obligations en matière 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 de manière à s'inscrire harmonieusement dans le site et le paysage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME.....	56
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.).....	57
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	58
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	59
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	60

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 HORS ŒUVRE (S.H.O.)

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

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

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

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

Pour les immeubles comprenant plusieurs logements, il devra être réalisé en plus 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements pour l'accueil des visiteurs.

- maisons individuelles : 3 places

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres

- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places

- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum)

- marchés : 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants

- bureaux : 60 % S.H.O.N.

- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.

- cliniques : 60 % S.H.O.N.

- hôpitaux : 40 % S.H.O.N.

- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.

- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes

- salles de réunions : 2 pl/10 personnes

- cultes : 1 pl/15 personnes

- stades : entraînement : 10 % emprise
 spectacles : 1 pl/10 personnes

- piscines, patinoires : 100 % emprise

- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
 secondaire :
 supérieur : 1 pl/7 élèves

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

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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