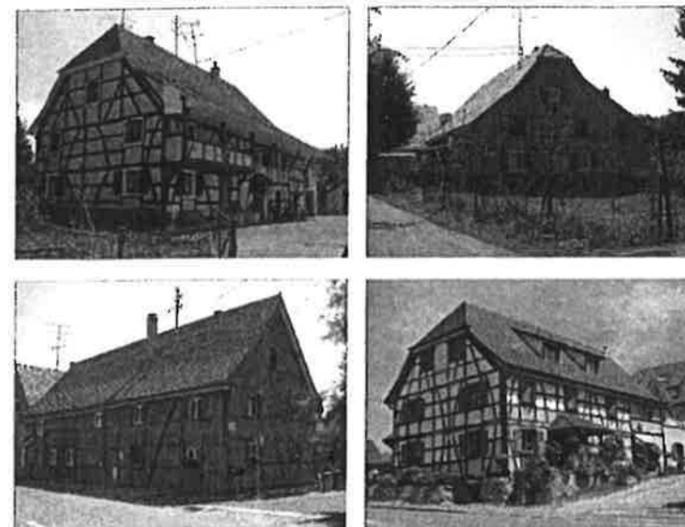
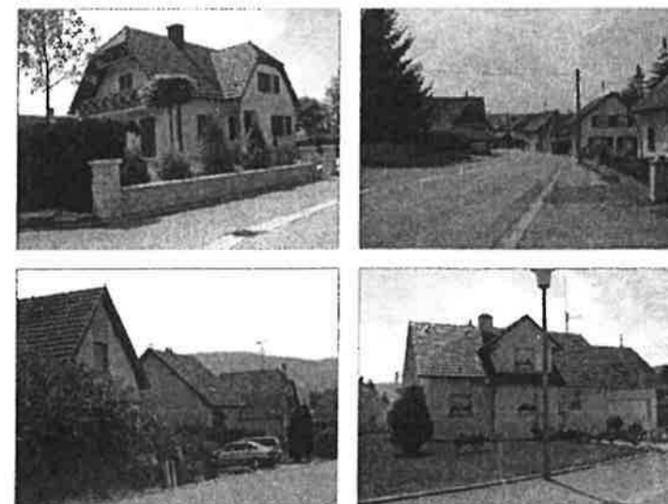


Plan Local d'Urbanisme de Werentzhouse



3a - Règlement

*P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Communautaire d'Ill et Gersbach le 6 janvier 2005
Modifié le 19 mars 2009*



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Chapitre 1 : zone UA	13
Chapitre 2 : zone UB	23
Chapitre 3 : zone UL	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
Chapitre 1 : zone AU	41
Chapitre 2 : zone AUE	49
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	55
Chapitre 1 : zone A	57
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	63
Chapitre 1 : zone N	65
ANNEXES	71

TITRE I:

DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Werentzhouse, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

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

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
 - la zone UA,
 - la zone UB,
 - la zone UL,
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
 - la zone AU qui comprend un sous secteur AU1
 - la zone AUE.
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
 - la zone A,
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
 - la zone N, comprenant les sous secteurs NO, NOv, NOp, NOe, NL et NF,

4 - ADAPTATIONS MINEURES

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 - EMBLEMES 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. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II:

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA couvre les noyaux historiques de Werentzhouse. Caractérisés par un bâti dense, la préservation de la forme urbaine et de la qualité architecturale du secteur est au cœur de l'objectif d'aménagement de la zone UA.

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

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Œuvre Nette excède 1 000 mètres carrés.

- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 La création d'exploitations agricoles.
- 1.4 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.
- 1.5 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une emprise au sol supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.6 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 les épaves automobiles ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.8 La création d'étangs

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- 2.3 La transformation, l'agrandissement d'exploitations agricoles existantes ainsi que la reprise d'anciennes exploitations.
- 2.4 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.5 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.7 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.8 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.
- 2.9 Toute transformation ou extension de construction dans le cadre du périmètre de la zone inondable doit prendre en compte les risques liés à cette zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

- 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 un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.1.4 La réalisation des accès doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

- 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 la bande de roulement ne peut être inférieure à 4 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

- 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 : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération et ne doivent en aucun cas être déversées sur le domaine public.
- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.1 Les bâtiments seront implantés à un minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent jouxter au moins une limite séparative.
- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 12 mètres les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- 7.2.1 que leur hauteur sur limite n'excède pas 2 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - 7.2.2 que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs,
 - 7.2.3 ou qu'elles s'adossent à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent P.L.U., sans en excéder ni la hauteur totale de l'édifice mitoyen, ni sa longueur.
 - 7.2.4 ou qu'elles s'inscrivent en extension d'une construction d'habitation déjà implantée en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante.
- 7.3 Si les constructions ne jouxtent pas une limite séparative, il faut qu'elles soient 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.4 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.

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 :

- 8.1 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 la moitié de la hauteur au faitage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 6 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.

UA 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature existantes au moment de l'approbation du P.L.U. peut être portée à un maximum de 60% de la superficie du terrain en cas d'extension. Ce seuil peut être dépassé pour les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricoles.
- 9.2 L'emprise au sol des constructions réalisées après l'approbation du P.L.U. est limitée à 35% de la superficie du terrain pour les maisons individuelles et à 45 % pour la réalisation de logements collectifs (trois logements et plus).
- 9.3 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage 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 en tout point du faitage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

UA 11 : Aspect extérieur

- 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.

La maison de plain pied est préconisée, l'exhaussement du sol des constructions est autorisé pour permettre leur inscription dans la pente naturelle du terrain

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants donc la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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 :

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 ceintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les conseils d'un coloriste sont préconisés.

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

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures deux pans pour les maisons d'habitation sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe-eau solaire,...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

11.3.2 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées.

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

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

- 11.4 Clôture :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit de bois ou d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure si elle s'inscrit en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage.

- les plantations de haies (doublant les murs et mur-bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

L'utilisation du grillage et des plantations caduques (sans murs, ni murs bahut) est autorisée en limite séparative de voisinage.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.4.4 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci 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).

- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

UA 12 : 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. Concernant l'habitat collectif et l'ensemble des équipements accueillant du public voir les normes de stationnement sont précisés en annexe.

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

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant ci-dessus et en annexes 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.

UA 13 : Espaces libres et 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, constitués d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D 'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

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

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Œuvre Nette excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 La création d'exploitations agricoles.
- 1.4 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de route 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.
- 1.5 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 200 mètres carrés.
- 1.6 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 et de déchets ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.8 La création et l'extension d'étangs.

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Sont soumises à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.
- 2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

- 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 un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.1.4 La réalisation des accès doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

- 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 de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux

- 4.2 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.
- 4.3 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération et ne doivent en aucun cas être déversées sur le domaine public.
- 4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

UB5 : Caractéristiques des terrains

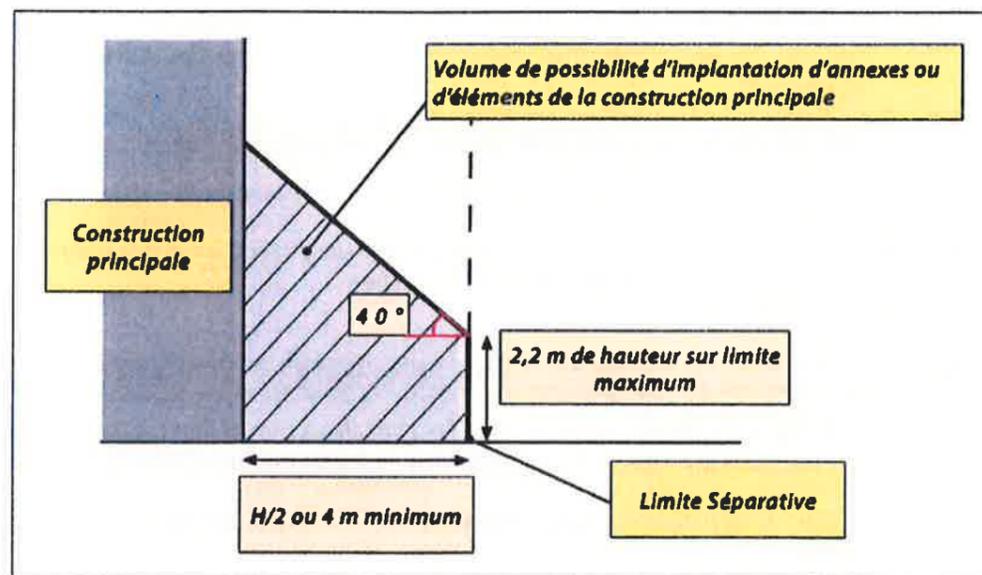
Néant

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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 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 40m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiés à une distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la partie des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 mètres (12 mètres sur deux limites pour les bâtiments implantés – en angle – à moins de 4 mètres de deux limites) ;
 - 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 Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.
- 7.5 Les piscines non couvertes sont exemptées des articles 7.1 et 7.2. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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 doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 6 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

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de route 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 50m² 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.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).
- 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 en tout point du faitage d'équipements publics peut atteindre 13 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

UB 11 : Aspect extérieur

- 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.
- La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0,50 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.
- 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, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- 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 :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les conseils d'un coloriste sont préconisés.

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

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures deux pans pour les maisons d'habitation sont préconisées. Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe-eau solaire,...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

11.3.2 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit de bois ou d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 et 1,50 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure si elle s'inscrit en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.

- les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

L'utilisation du grillage et des plantations caduques (sans murs, ni murs bahut) est autorisée en limite séparative de voisinage.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.4.4 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

11.5 Antennes paraboliques :

Sauf impératif technique, celles-ci 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).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

UB 12 : 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 et l'ensemble des équipements accueillant du public voir en annexe.

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

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant ci-dessus et en annexes 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.

UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain. Ce seuil ne s'applique pas pour les activités économiques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 3 - ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL comprend le complexe de la Salle polyvalente. La vocation de la zone doit permettre de pérenniser le développement des activités sportives et de loisirs sur la commune de Werentzhouse.

SECTION 1 - 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 culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, touristique (y compris d'hébergement) ou de services, sous réserve que soient remplies les conditions suivantes :
 - a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
 - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;

- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UL11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL 3 : Accès et voirie

- 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, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
- 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, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UL 4 : Desserte par les réseaux

- 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 : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération et ne doivent en aucun cas être déversées sur le domaine public.
- 4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

UL 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.1 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 des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UL 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- 8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UL 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

UL 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 15 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.

UL 11: Aspect extérieur

- 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 l'entrée Ouest de Werentzhouse.

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.

11.3.2 Les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe-eau solaire,...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales

11.4 Clôture :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier (sauf pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité) 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.

UL 12 : 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.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptés 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 : Espaces libres et 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

Néant.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur.

Cette zone est à vocation essentiellement résidentielle, elle comprend un sous secteur AU1 dont l'impact paysager implique de limiter la densité de bâti et la hauteur des constructions.

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, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

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

- 2.1 Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation, les équipements collectifs et commerce de proximité sont admis en zone AU (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.E.U. ou de permis individuels respectant le parti d'aménagement exposé dans le document d'*Orientations d'Aménagement*.

Et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone tel que prévu dans le document d'*Orientations d'Aménagement*.

- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant le document d'*Orientations d'Aménagement*.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition de permis individuels. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global. Sa mise en œuvre doit garantir la possibilité d'urbanisation de la zone telle que prévu dans le document d'*Orientations d'Aménagement*.

- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie du document *Orientations d'Aménagement*.

Dans tous les cas la réalisation des voies et réseaux nécessaires aux opérations est à la pleine charge des constructeurs.

- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 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

AU 3 : Accès et voirie

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, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

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 possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur 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.

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

AU 4 : Desserte par les réseaux

- 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 : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération et ne peuvent en aucun cas être déversées dans le domaine public.
- 4.4 Electricité et télécommunications : la desserte interne des zones AU et le branchement des particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

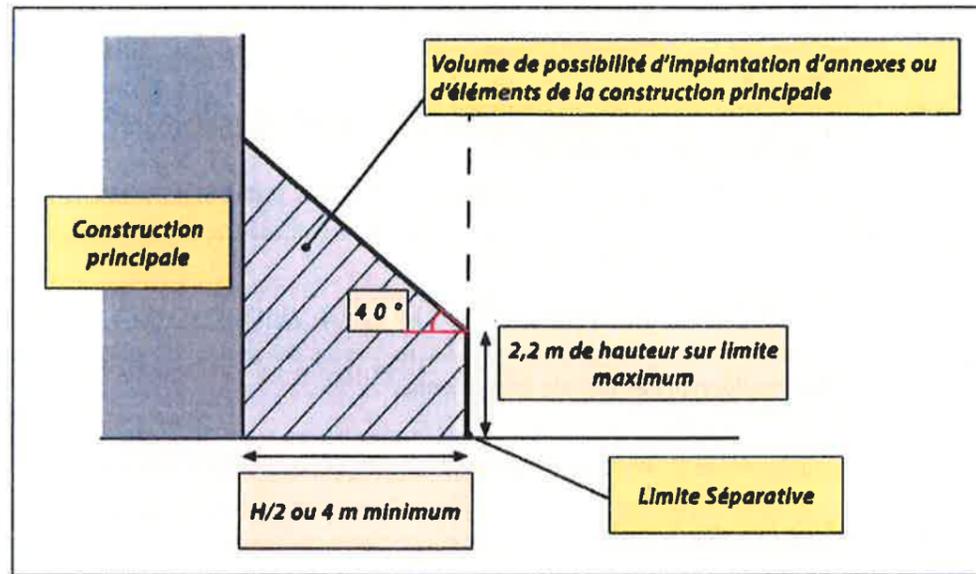
AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

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 40m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiés à une distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la partie des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 mètres (12 mètres sur deux limites pour les bâtiments implantés – en angle – à moins de 4 mètres de deux limites) ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



L'ensemble des dispositions de l'article 7.2 ne s'appliquent pas au droit des zones UB.

- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. Dans ce cas la hauteur est limitée à 10 mètres (conformément à l'article 10).
- 7.4 Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.
- 7.5 Les piscines non couvertes sont exemptées des articles 7.1 et 7.2. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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 :

- 8.1 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 la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 6 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.

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions réalisées après l'approbation du P.L.U. est limitée à 30% de la superficie du terrain pour les maisons individuelles et à 40% pour la réalisation de logements collectifs (trois logements et plus).
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

AU 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 12 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).

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 en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

En sous secteur AUI :

- 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 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.

AU 11 : Aspect extérieur

- 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.

La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0,50 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée

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, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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 rural et campagnard du village.

11.2 Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les conseils d'un coloriste sont préconisés.

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

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures deux pans pour les maisons d'habitation sont préconisées. Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe-eau solaire,...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

11.3.2 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées.

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

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôture :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit de bois ou d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 et 1,50 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage.

- les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

L'utilisation du grillage et des plantations caduques (sans mur, ni mur bahut) est autorisée en limite séparative de voisinage.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.4.4 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci 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).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

AU 12 : Stationnement

12.1 Lors de route opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par logement créé. Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 1,5 aire de stationnement est exigé par logement.

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

AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

CHAPITRE 2 : ZONE AUE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dont la vocation est l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales. Dans le cadre de cette zone, l'intégration paysagère des bâtiments sera privilégiée pour pérenniser la qualité du cadre de vie de Werentzhouse.

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

AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUE2.

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

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt publics, y compris l'aménagement paysager.
- 2.2 Les exploitations horticoles.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.5 La création d'un logement d'habitation par entreprise intégré au bâtiment d'exploitation. Ce logement doit être lié strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie) et d'une caille inférieure à 110 m² de surface habitable.
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUE11.4.

2.7 Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale ou d'équipements publics, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

- a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
- b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- c. que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entrave pas la qualité résidentielle de la commune et la quiétude des riverains.

2.8 Dans tous les cas la réalisation des voies et réseaux nécessaires aux opérations est à la pleine charge des constructeurs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUE 3 : Accès et voirie

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, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

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, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

AUE 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération et ne doivent en aucun cas être déversées sur le domaine public.
- 4.5 Electricité et télécommunications : la desserte interne de la zone AUE et le branchement des particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AUE 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.1 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 des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2 Par rapport à la RD9 bis, Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres

AUE 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- 8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AUE 9 : Emprise au sol

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

AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. Dans le cas d'impératifs techniques liés à l'activité du constructeur, cette distance est portée à 15 mètres.

AUE 11: Aspect extérieur

- 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.

- 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 Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

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 comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

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

AUE 12 : 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.

Pour chaque opération, la moitié au moins *des* emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptés 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.

AUE13 : Espaces libres et 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

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE 1 - ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

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

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à la condition que celles-ci mettent en valeur une SM1 entière.
- 2.2 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges en liaison avec une activité agricole préexistante.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles se situent à proximité immédiate de bâtiments agricoles d'élevages (où impliquant au moins deux SMI) ; ces bâtiments devant obligatoirement préexister à la construction du logement. Le nombre de logement est limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal.

- 2.4 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.5 L'aménagement et l'extension des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 50% de la surface plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction de bâtiments annexes, isolés ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 25 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.6 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert.
- 2.7 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.8 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.
- 2.9 Dans tous les cas la réalisation des voies et réseaux nécessaires aux opérations est à la pleine charge des constructeurs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Accès et voirie

- 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, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
- 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 leur largeur ne doit être inférieure à 4 mètres.

A 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eau pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération et ne doivent en aucun cas être déversées sur le domaine public.

Les eaux spécifiques (laiterie, silos, fumiers) devront faire l'objet des traitements appropriés prévus par la réglementation.

A 5 : Caractéristiques des terrains

- 5.1 Pour la création d'une sortie d'exploitation, il est fixé une surface minimum de 50 ares.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

A 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.

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

Néant.

A 9 : Emprise au sol

Néant

A 10 : Hauteur maximale des constructions

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. Pour les abris de pâture, la hauteur est limitée à 3 mètres.

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.

A 11 : Aspect extérieur

- 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.

La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0.50 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

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 deux pans pour les maisons d'habitation sont préconisées. Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe-eau solaire,...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

11.3.1 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 15 et 45°.

1 1.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

1 1.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

- 11.4 Clôtures : seules sont admises les clôtures respectant le caractère rural des espaces (clôtures légères de pâture) et nécessaires à l'exploitation agricole ou rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Les végétaux constituant des haies vives seront en majorité à feuillage caduque. La hauteur des clôtures, pour sa part, ne doit pas excéder 1,50 mètre.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci 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).

- 1 1.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

A 12 : Stationnement

Néant.

A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CHAPITRE 1 - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Werentzhouse.

La zone N comprend six sous-secteurs : NL, NO, NOe, NOP, NOv et NF

Le secteur NF couvre les espaces boisés de la commune.

Le secteur NL, situé en prolongement de la zone de loisirs, est réservé à des équipements sportifs et de loisirs de plein air.

Le secteur NO, quant à lui, est composé d'espaces naturels ouverts dont l'usage est pour l'essentiel agricole, mais dont l'inconstructibilité est indispensable en raison de sa vocation paysagère.

Le secteur NOv est constitué de manière dominante de vergers. Il est situé en bordure du cœur de village et joue un rôle paysager majeur pour l'insertion du village dans son site.

Le secteur NOP est situé sur la partie collinaire Est du village, il couvre les périmètres de captage d'eau potable et doit être particulièrement protégé à ce titre.

Le secteur NOe couvre un espace comprenant ou pouvant accueillir des étangs.

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

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol (y compris les remblais) autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

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

En secteur NO :

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 3 ans après le sinistre.

2.2 L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 100% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'un seul nouveau bâtiment annexe (en plus de celui ou ceux éventuellement existant à la date d'approbation du PLU), isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 25 mètres de distance du bâtiment principal.

La réalisation des voies et réseaux nécessaires aux opérations est à la pleine charge des constructeurs.

2.3 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient liées et situées à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant au moment de l'approbation du PLU. La limitation de l'extension du bâti prévu l'article N 2.2 ne s'applique pas pour les constructions et extensions autorisées par le présent article.

La réalisation des voies et réseaux nécessaires aux opérations est à la pleine charge des constructeurs.

2.4 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert.

2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public y compris les ouvrages destinés à l'assainissement des eaux usées.

2.6 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels, exceptée la réalisation de remblais qui sont formellement interdits dans le périmètre défini par le Plan de Prévention des Risques de l'III.

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

2.8 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.

2.9 Dans tous les cas la réalisation des voies et réseaux nécessaires aux opérations est à la pleine charge des constructeurs.

En secteur NF uniquement :

2.7 Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière définie comme exploitation sylvicole.

2.8 L'extension (dans la limite de 100% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.) d'abris de chasse.

2.9 L'extension du «chalet» associatif existant au moment de l'approbation du P.L.U., dans la limite de 100% de l'emprise au sol initiale.

2.10 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

En secteur NL uniquement :

2.11 Les constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air.

En secteur NOe uniquement

2.12 L'extension et la réalisation d'étangs ainsi que la réalisation d'abris liées à l'activité «Etang».

En secteur NOv uniquement

2.13 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages des services et équipements d'intérêt public y compris les ouvrages destinés à l'assainissement des eaux usées

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Accès et voirie

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

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

4.2 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eau pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération et ne doivent en aucun cas être déversées sur le domaine public.

4.4 Les réseaux «électricité et téléphone utiles aux opérations doivent être réalisés en sous-terrain, et ce à la charge des constructeurs.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à 6 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol

Néant.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur NO :

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 9 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, des cheminées.
- les silos liés à l'agriculture dans la limite d'une hauteur de 12 mètres.

Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

En secteurs NF, NL et NOe :

- 10.2 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., les extensions peuvent se faire en prolongement des faitages existants.

N 11 : Aspect extérieur

- 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.

La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0.50 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. Les bâtiments de plein pied sans exhaussement étant préconisés.

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

11.2 Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les conseils d'un coloriste sont préconisés.

En secteur NF, les façades doivent être revêtues de bois.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures deux pans pour les maisons d'habitation sont préconisées. Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe-eau solaire,...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Sont autorisées les clôtures légères de pâture où les haies vives composées essentiellement de plantes caduques.

11.4.2 A proximité immédiate des habitations les clôtures peuvent être constituées :

- soit de bois, de palissades à claire-voie ou de haies constituées à dominante de feuillus.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci 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).

- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

N 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher, 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.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En secteur NOv uniquement :

Les vergers présents sur le secteur sont des éléments essentiels de l'harmonie paysagère de Werentzhouse et sont protégés au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme.

En secteur NF uniquement :

Les espaces boisés classés sont protégés.

En secteur NO uniquement :

Outre les pratiques agricoles (pâturage et culture) le secteur NO doit être traité de manière à protéger son caractère champêtre. L'espace doit rester ouvert et seule la plantation de feuillus isolés ou de vergers est autorisée. La réalisation de haie de type charmille est également autorisée.

En secteur NOp uniquement :

Les épandages et toutes les activités susceptibles de fragiliser la qualité des captages d'eau potable.

Tous secteurs

Les coulées vertes, alignements d'arbres ou de haies, notamment le long des cours d'eau doivent être protégées.

SECTION 3 - POSSIBILITES. .MAXIMAL ES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

ANNEXES

Normes minimales de stationnement

Immeubles d'habitation (plus d'un logement) :

L'emplacement par studio ou logement de 1 pièce,
1,25 emplacements par logement de 2 à 3 pièces,
1,5 emplacements par logement de 4,
2 emplacements par logement de 5 pièces et plus.

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

4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N)

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

1,5 emplacement pour 10 sièges

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

2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

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

Hôtels et restaurants :

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

Remarques :

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

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