

Communauté Urbaine de Strasbourg
Commune de MITTELHAUSBERGEN
Département du Bas-Rhin

PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS

2 **REGLEMENT**

Dossier approuvé

POS DE MITTELHAUSBERGEN

POS révisé	:	22 mars 2002
1^{ère} modification	:	5 avril 2007
2^e modification	:	28 janvier 2011

Service de l'Urbanisme
de la Communauté Urbaine
de Strasbourg

TABLE DES MATIERES

Article 1 –	Champ d’application territorial du Plan.....	7
Article 2 –	Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols	7
Article 3 –	Division du territoire en zones.....	7
Article 4 –	Adaptations mineures	9
Article 5 –	Coefficient d’occupation des sols (C.O.S).....	9
CHAPITRE I –	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	11
SECTION I –	NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	11
Article 1 UA –	Occupations et utilisations du sol admises	11
Article 2 UA –	Occupations et utilisations du sol interdites	12
SECTION II –	CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	12
Article 3 UA –	Accès et voirie	12
Article 4 UA –	Desserte par les réseaux.....	14
Article 5 UA –	Caractéristiques des terrains	14
Article 6 UA –	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Article 7 UA –	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	15
Article 8 UA –	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	16
Article 9 UA –	Emprise au sol	16
Article 10 UA –	Hauteur maximum des constructions	16
Article 11 UA –	Aspect extérieur.....	17
Article 12 UA –	Stationnement des véhicules.....	19
Article 13 UA –	Espaces libres et plantations	21
SECTION III –	POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL	22
Article 14 UA –	Coefficient d’occupation du sol - COS.....	22
Article 15 UA –	Dépassement du coefficient d’occupation du sol	22
CHAPITRE II –	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB.....	23
SECTION I –	NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	23
Article 1 UB –	Occupations et utilisations du sol admises	23
Article 2 UB –	Occupations et utilisations du sol interdites	24
SECTION II –	CONDITION DE L’OCCUPATION DU SOL.....	24
Article 3 UB –	Accès et voirie	24
Article 4 UB –	Desserte par les réseaux	26
Article 5 UB –	Caractéristiques des terrains	26
Article 6 UB –	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
Article 7 UB –	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	28
Article 8 UB –	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	29
Article 9 UB –	Emprise au sol.....	29
Article 10 UB –	Hauteur maximum des constructions.....	29
Article 11 UB –	Aspect extérieur	30
Article 12 UB –	Stationnement	31
Article 13 UB –	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	33
SECTION III –	POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL	34
Article 14 UB –	Coefficient d’occupation du sol - COS.....	34
Article 15 UB –	Dépassement du coefficient d’occupation du sol.....	34

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES INA	36
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	36
Article 1 INA – Occupations et utilisations du sol admises.....	36
Article 2 INA – Occupations et utilisations du sol interdites.....	36
SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL.....	36
Article 3 INA – Accès et voirie.....	36
Article 4 INA – Desserte par les réseaux	36
Article 5 INA – Caractéristiques des terrains.....	36
Article 6 INA – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36
Article 7 INA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	36
Article 8 INA – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	36
Article 9 INA – Emprise au sol	36
Article 10 INA – Hauteur maximum des constructions	36
Article 11 INA – Aspect extérieur.....	36
Article 12 INA – Stationnement.....	36
Article 13 INA – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	36
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL	36
Article 14 INA – Coefficient d’occupation du sol - COS	36
Article 15 INA – Dépassement du coefficient d’occupation du sol.....	36
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IINA.....	36
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	36
Article 1 IINA – Occupations et utilisations du sol admises.....	36
Article 2 IINA – Occupations et utilisations du sol interdites.....	36
SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL.....	37
Articles 3 IINA à 13 IINA	37
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL	37
Articles 14 IINA et 15 IINA	37
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES INAx.....	38
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	38
Article 1 INAx – Occupations et utilisations du sol admises.....	38
Article 2 INAx – Occupations et utilisations du sol interdites.....	39
SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL.....	40
Article 3 INAx – Accès et voirie.....	40
Article 4 INAx – Desserte par les réseaux	41
Article 5 INAx – Caractéristiques des terrains.....	42
Article 6 INAx – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	42
Article 7 INAx – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	43
Article 8 INAx – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	43
Article 9 INAx – Emprise au sol	43
Article 10 INAx – Hauteur des constructions	43
Article 11 INAx – Aspect extérieur.....	44
Article 12 INAx – Stationnement.....	44
Article 13 INAx – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés	46
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL	47
Article 14 INAx – Coefficient d’occupation du sol - COS	47

Article 15 INAx – Dépassement du COS.....	47
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IINAx	48
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	48
Article 1 IINAx – Occupations et utilisations du sol admises.....	48
Article 2 IINAx – Occupations et utilisations du sol interdites.....	48
SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL.....	49
Article 3 IINAx à 13 IINAx.....	49
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL	49
Article 14 IINAx à 15 IINAx.....	49
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB.....	50
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	50
Article 1 NB – Occupations et utilisations du sol admises	50
Article 2 NB – Occupations et utilisations du sol interdites	50
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....	51
Article 3 NB – Accès et voirie	51
Article 4 NB – Desserte par les réseaux	51
Article 5 NB – Caractéristiques des terrains	52
Article 6 NB – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	52
Article 7 NB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	52
Article 8 NB – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	53
Article 9 NB – Emprise au sol.....	53
Article 10 NB – Hauteur maximum des constructions.....	53
Article 11 NB – Aspect extérieur	53
Article 12 NB – Stationnement	54
Article 13 NB – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	54
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL	54
Article 14 NB – Coefficient d’occupation du sol - COS.....	54
Article 15 NB – Dépassement du coefficient d’occupation du sol.....	55
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NC	56
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	56
Article 1 NC – Occupations et utilisations du sol admises	56
Article 2 NC – Occupations et utilisations du sol interdites	57
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....	57
Article 3 NC – Accès et voirie	57
Article 4 NC – Desserte par les réseaux	58
Article 5 NC – Caractéristiques des terrains	59
Article 6 NC – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	59
Article 7 NC – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	59
Article 8 NC – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	59
Article 9 NC – Emprise au sol.....	59
Article 10 NC – Hauteur maximum des constructions.....	60
Article 11 NC – Aspect extérieur	60
Article 12 NC – Stationnement	61
Article 13 NC – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	61
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL	61
Article 14 NC – Coefficient d’occupation du sol - COS.....	61

Article 15 NC – Dépassement du coefficient d’occupation des sols.....	61
CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ND.....	62
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	62
Article 1 ND – Occupations et utilisations du sol admises	62
Article 2 ND – Occupations et utilisations du sol interdites	62
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	63
Article 3 ND – Accès et voirie	63
Article 4 ND – Desserte par les réseaux.....	64
Article 5 ND – Caractéristiques des terrains	64
Article 6 ND – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	64
Article 7 ND – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	65
Article 8 ND – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	65
Article 9 ND – Emprise au sol	65
Article 10 ND – Hauteur maximum des constructions	65
Article 11 ND – Aspect extérieur.....	65
Article 12 ND – Stationnement.....	66
Article 13 ND – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	66
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	66
Article 14 ND – Coefficient d’occupation du sol - COS.....	66
Article 15 ND – Dépassement du coefficient d’occupation des sols	66

TITRE I

Dispositions Générales

Article 1 – Champ d’application territorial du Plan

Le présent règlement s’applique au territoire de la commune de MITTELHAUSBERGEN.

Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols

1. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d’urbanisme à l’exception des articles cités à l’article R 111-1 du Code de l’Urbanisme qui restent applicables.
2. Elles s’appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d’utilité publique affectant l’occupation ou l’utilisation du sol (voir plan et liste des servitudes en annexe).
3. Les constructions nouvelles d’usage d’hébergement et d’habitation doivent en outre répondre aux exigences d’isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur.
Les secteurs concernés, de part et d’autre des infrastructures routières, inscrits au plan de zonage sont les suivants :
 - VLIO : secteur de 100 m de la voie projetée
 - RD 31 : secteur de 100 m, à l’entrée Est de l’agglomération (route de Strasbourg)
 - RD 31 : secteur de 30 m, à l’entrée Ouest de l’agglomération (rue de la Côte)
 - RD 63 : secteur de 30 m, dans la traversée de la commune, du Nord au Sud
 - RD 120 : secteur de 100 m, à l’entrée Nord-Est de l’agglomération jusqu’à son intersection avec la RD 31
4. Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul indiquées au plan, par rapport à l’axe des RD 31, 63, 120 et du projet de voie de la VLIO.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d’occupation du sol est divisé en zones urbaines (zones U) et en zones naturelles (zones N). Ces zones ont des numéros distincts qui permettent de les différencier suivant leur situation géographique et leur réglementation spécifique.

1. Les zones urbaines dites “ zones U ” auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d’admettre immédiatement des constructions.

Le règlement comporte, pour les zones U, les dénominations suivantes :

- a) La zone UA délimitée au plan et repérée par l'indice UA est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités artisanales, de services et de bureaux. Il s'agit du tissu ancien.
 - b) Les zones UB délimitées au plan et repérées par l'indice UB sont les zones d'extension récentes destinées principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements publics.
2. Les zones naturelles appelées " zones N ", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones naturelles peu ou non équipées dans lesquelles les règles peuvent exprimer l'interdiction de construire. Elles comprennent des zones naturelles à protéger NC et ND ainsi que des zones d'urbanisation future NA subdivisées suivant leur destination, comme dans les zones U.
- a) Les zones INA* délimitées au plan et repérées par l'indice INA sont les zones naturelles réservées à l'urbanisation future, sous forme prépondérante d'habitat.
 - b) Les zones IINA délimitées au plan et repérées par l'indice IINA sont les zones naturelles réservées à l'urbanisation future à moyen ou long terme. Elles sont inconstructibles dans le cadre du présent POS. Leur destination et leur vocation principale ne sont pas définies dans le cadre du présent POS.
 - c) Les zones INAx délimitées au plan et repérées par l'indice INAx sont les zones naturelles réservées aux activités futures.
 - d) Les zones IINAx délimitées au plan et repérées par l'indice IINAx sont les zones naturelles réservées aux activités futures à moyen ou long terme. Elles sont inconstructibles dans le cadre de ce POS.
 - e) La zone NB délimitée au plan et repérée par l'indice NB est la zone naturelle dont l'équipement n'est pas envisagé et dans laquelle certaines constructions ou installations peuvent être cependant autorisées. Il n'est pas prévu d'y étendre ou d'y renforcer les réseaux.
 - f) Les zones NC délimitées au plan et repérées par l'indice NC sont les zones naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la valeur du sous-sol sur le plan économique.
 - g) Les zones ND délimitées au plan et repérées par l'indice ND sont les zones naturelles à protéger en raison de leur caractère particulier, de l'intérêt paysager, du site existant ou à créer, et de la présence d'espace boisé classé, ou encore celle d'un captage d'eau potable.

* Ce type de zone d'urbanisation, à court ou moyen terme, n'a pas été délimité dans le présent POS.

Article 4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi que le stipule l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Le Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol et précise : “ Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination ou les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol ”.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Rappel : La zone UA est une zone urbaine équipée. Elle correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. Le tissu urbain est mixte : les habitations, les activités agricoles, artisanales, commerciales voire de bureaux et de services se côtoient.

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

Article 1 UA – Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions et extensions à usage d'habitation, à caractère agricole, commercial, de bureaux et de services, y compris leurs dépendances.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UA ci-dessous.
3. Les travaux à effectuer dans les installations existantes (à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement) sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
4. Les constructions et installations à usage d'activités constituant une source limitée de nuisance et de risque dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou stations services, etc...
5. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments et leurs dépendances, sous réserve qu'ils ne soient pas touchés par un emplacement réservé, par un alignement, par une marge minimale de recul des constructions indiqués aux documents graphiques.
6. La démolition d'immeubles sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
7. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des constructions existantes ou autorisées ainsi que la modification ou le renouvellement de lignes électriques existantes.
8. Dans le périmètre d'aménagement global reporté au plan de zonage :
 - les constructions et installations d'une superficie maximale de 10 m² ;
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article 2 UA – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, et d'étangs.
4. Les terrains de camping et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Toutes constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 10 m² sur les terrains couverts par le périmètre d'aménagement global reporté au plan de zonage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA – Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 m de large, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 1.2 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la destination et de l'importance des locaux à desservir.
- 1.3 L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :
 - 4 m, lorsqu'il dessert 1 ou 2 logements au plus ;
 - 6 m, lorsqu'il dessert 3 à 6 logements au plus.
- 1.4 Les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.
- 1.5 L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 m, doit se faire en des points spécialement aménagés.
- 1.6 Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être aisément accessibles et desservis par un nombre limité d'accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

- 1.7 Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 m au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.
- 1.8 Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

2. Voirie

- 2.1 Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction ;
- 2.2 Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m ;
- 2.3 La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- 2.3.1 Largeur minimale entre alignements de 8 m ;
- 2.3.2 Largeur minimale des trottoirs 1,50 m ;
- 2.3.3 Largeur minimale de la chaussée : 5 m ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 m ;
- 2.3.4 Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 m sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrage à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- 2.3.5 Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 m. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- 2.3.6 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 m de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

Article 4 UA – Desserte par les réseaux

1. Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux pluviales devront en outre obligatoirement être stockées dans une citerne individuelle comprenant un dispositif de régulation du débit raccordé au réseau d'assainissement. Le débit raccordable est fixé comme suit :

- pour les unités foncières de moins de 30 ares, aucun débit n'est fixé ;
 - pour les unités foncières comprises entre 30 ares et 1 ha, le débit raccordable maximum est fixé à 50 l/seconde et par ha, et au-dessus d'un ha, le débit maximum raccordable correspond à celui que génèrerait l'imperméabilisation de 30 % du terrain considéré.
2. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5 UA – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

1.1 Dispositions générales

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Elles peuvent toutefois s'en éloigner dans une limite de 1 à 5 m à condition d'aménager la partie laissée libre.

1.2 Dispositions particulières

Nonobstant les dispositions des paragraphes 1.1 ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies une ligne de construction de fait en retrait de l'alignement légal, ce recul sera imposé pour toute construction nouvelle s'insérant dans l'ordonnance des bâtiments riverains d'une telle rue.

1.3 Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

1.4 Les marges de recul minimales obligatoires des constructions et installations indiquées au document graphique le long de certaines voies ou emprises publiques doivent être respectées.

Article 7 UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative

1.1 Une construction peut jouxter les limites séparatives latérales et atteindre le long de celles-ci la hauteur maximum définie à l'article 10 UA ci-dessous jusqu'à une distance de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

1.2 L'implantation d'une construction le long de la limite séparative peut être imposée, y compris au-delà de la distance de 20 m précitée, notamment lorsque sur la parcelle voisine existe un bâtiment avec un mur aveugle en attente.

1.3 Au-delà de cette profondeur de 20 m, des constructions peuvent être implantées le long de toutes les limites séparatives si leur hauteur le long de la limite n'excède pas 3,50 m. Toutefois, ces constructions ne seront autorisées en limite séparative que sur un linéaire maximum de 12 m.

2. Implantation avec prospect

Lorsque les cas prévus au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas, les dispositions suivantes sont à respecter :

- lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être

accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. Dispositions particulières

4.1 Poste de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 0,80 m (quatre vingts centimètres).

4.2 Bâtiments agricoles

Des adaptations mineures peuvent être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment destiné à l'exploitation agricole, lorsque les 20 m sont dépassés.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° du plan horizontal.
2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
3. Une distance d'au moins 4 m doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UA – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UA – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

- 1.1 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Lorsqu'il existe sur le plan une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à

l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques ($L \geq H$).

- 1.2 Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 m de longueur.
- 1.3 Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant par 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :

- **7 m** à l'égout principal des toitures*,
- le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables est fixé à 3 (R + 1 + 1 comble)
- Les sous-sols et les locaux semi-enterrés sont exclus de ce décompte.
- Ils ne peuvent pas recevoir de locaux habitables.
- La hauteur au faitage des nouvelles constructions devra être déterminée en fonction de celle des bâtiments voisins.

* Egout principal de toiture : c'est l'égout de toit (gouttière) réceptionnant les précipitations atmosphériques du ou des pans de toiture, offrant la superficie la plus importante.

Article 11 UA – Aspect extérieur

1. Façades et volumes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciale si les constructions par leur situation, 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.

Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 35 m.

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes. L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.

2. Clôtures

2.1 Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

2.2 Les clôtures éventuelles doivent être constituées, dans le tronçon situé rue Principale, entre les n° 43 et 75 côté impair, et les n° 34 et 50 côté pair, de murs pleins pouvant atteindre une hauteur de 3 m, pour conserver l'unité architecturale de la rue.

Dans la rue Principale située à l'entrée Sud-ouest du village (entrée en venant d'Oberhausbergen), les clôtures éventuelles le long du domaine public ou en limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 m. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature est de 1,20 m y compris le mur bahut éventuel.

La hauteur des clôtures pourra néanmoins être modulée en fonction de celle des clôtures avoisinantes, mais en aucun cas elle ne pourra dépasser 2 m. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 m.

2.3 La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisées, de même que la construction de portails et porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existant dans la commune.

2.4 Les clôtures ne pourront pas s'approcher à moins de 3 m de l'axe de chemins ruraux ou d'exploitation.

3. Antennes paraboliques

3.1 Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte, qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

3.2 La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsqu'elle est installée sur la toiture, la couleur doit être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12 UA – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place X
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif, par logement :	2
- maison individuelle	2
<u>Bureaux</u>	
- nombre de places pour 100 m ² hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
- nombre de places pour 100 m ² hors œuvre (vente + réserve)	
• de 0 à 100 m ²	2
• de 100 à 1 000 m ²	3
• au-delà de 1 000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- nombre de places par classe construite	
• primaire et maternelle	1
• secondaire et technique	1,5
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- Hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres	5
- Restaurants : pour 10 sièges	2
- Salles de spectacles : pour 10 sièges	1
- Stations-service	
• par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités industrielles</u>	
- nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipement exceptionnel</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
X le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Cas de non réalisation de places de stationnement

Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 400 m maximum autour de ladite construction.

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il ne sera pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique " autres équipements ", compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 m.

Article 13 UA – Espaces libres et plantations

1. Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagées.
2. Les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traités en surface non imperméabilisée.
3. En outre, dans le cas de constructions nouvelles, 25 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazon, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.
4. Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. parkings) à condition d'être plantée d'arbres et non imperméabilisée.
5. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige minimum, pour trois places de parking.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA – Coefficient d'occupation du sol - COS

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UA à 13 UA du présent règlement, le COS maximum applicable est égal à :
 - **0,6** dans la zone UA.
2. Ne sont pas soumis au COS les travaux suivants :
 - les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Article 15 UA – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UA à 13 UA, le dépassement du coefficient d'occupation du sol peut être autorisé :

- pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes, le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;
- pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

Ce dépassement ne saurait excéder 20 %.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Rappel : Les zones UB sont des zones urbaines où les équipements existent ou sont programmés à court terme. Elles correspondent aux extensions récentes de l'agglomération, souvent sous forme de lotissement, et sont principalement destinées aux constructions à usage d'habitation, mais peuvent accueillir également commerces, bureaux, ou activités de services.

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

Article 1 UB – Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions et extensions à usage d'habitation, des bureaux ainsi que les constructions à caractère commercial et de services y compris leurs dépendances.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UB ci-dessous.
3. Les travaux à effectuer dans les installations existantes (à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement) sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
4. Les constructions et installations à usage d'activités constituant une source limitée de nuisance et de risque dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries, stations-services, etc...
5. La reconstruction, selon les volumes anciens, des bâtiments sinistrés dans les zones UB 2 et UB 3, sous réserve qu'ils ne soient pas touchés par un emplacement réservé, par un alignement, par une marge minimale de recul des constructions indiquée aux documents graphiques.
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des constructions existantes ou autorisées ainsi que la modification ou le renouvellement de lignes électriques existantes.

Article 2 UB – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances et de susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
4. Les terrains de camping et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB – Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 m de large, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 1.2 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la destination et de l'importance des locaux à desservir.
- 1.3 L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :
 - 4 m, lorsqu'il dessert 1 ou 2 logements au plus ;
 - 6 m, lorsqu'il dessert 3 à 6 logements au plus.
- 1.4 Les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.
- 1.5 L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 m, doit se faire en des points spécialement aménagés.
- 1.6 Tout accès nouveau sur la RD 31 est interdit de part et d'autre de la zone UB 3. Les nouvelles constructions ne pourront avoir d'accès direct sur la RD 31, si ce n'est à partir des accès existants, déjà aménagés dans cette zone.

- 1.7 Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être aisément accessibles et desservis par un nombre limité d'accès sur des voies ouvertes à la circulation automobile.
- 1.8 Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 m au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.

2. Voirie

- 2.1 Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et appropriées à l'importance et à la destination de la construction ;
- 2.2 Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m ;
- 2.3 Sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, la voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- 2.3.1 Largeur minimale entre alignements de 8 m ;
- 2.3.2 Largeur minimale de la chaussée : 5 m ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 m ;
- 2.3.3 Largeur minimale des trottoirs 1,50 m ;
- 2.3.4 Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 m sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- 2.3.5 Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 m. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- 2.3.6 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 m de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

Article 4 UB – Desserte par les réseaux

1. Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux pluviales devront en outre obligatoirement être stockées dans une citerne individuelle comprenant un dispositif de régulation du débit raccordé au réseau d'assainissement. Le débit raccordable est fixé comme suit :

- pour les unités foncières de moins de 30 ares, aucun débit n'est fixé ;
- pour les unités foncières comprises entre 30 ares et 1 ha, le débit raccordable maximum est fixé à 50 l/seconde et par ha, au-dessus d'un hectare, le débit maximum raccordable correspond à celui que générerait l'imperméabilisation de 30 % du terrain considéré.

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5 UB – Caractéristiques des terrains

1. Pour être constructible, toute parcelle devra avoir des dimensions minimales de 16 x 25 m.
2. Ces mesures pourront être inférieures si le terrain fait partie d'un ensemble de parcelles destinées à recevoir des constructions individuelles groupées, en bande ou jumelées.
3. Dans la zone UB 3, la surface moyenne des terrains devra avoir une surface minimale de 15 ares.
4. Dans la zone UB 6, la surface moyenne des terrains devra être de 12 ares.
5. Dans la zone UB 7, chaque terrain devra avoir une surface minimale de 6 ares.

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

1. Voirie

1.1 Dispositions générales

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

1.2 Dispositions particulières

Nonobstant le recul de 5 m exigé au paragraphe 1.1 ci-dessus, s'il existe le long de la voie un ordonnancement de fait des constructions existantes différent, une implantation à l'identique peut être autorisée ou imposée pour toute nouvelle construction venant s'insérer dans une telle ordonnance.

1.3 Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

1.4 Les marges de recul minimales obligatoires des constructions et installations indiquées au document graphique le long de certaines voies ou emprises publiques doivent être respectées.

1.5 Les parties laissées libres devront être aménagées.

2. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

Article 7 UB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative

- 1.1 Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment en bon état ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 m à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 UB ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au paragraphe 2 ci-dessous.
- 1.2 Les constructions peuvent jouxter toute limite séparative à condition de ne pas dépasser toutefois une hauteur de 3,50 m le long de ces limites. Cependant, ces constructions ne seront autorisées en limite parcellaire que sur un linéaire maximum de 12 m.
- 1.3 L'implantation d'une construction le long de la limite séparative peut être imposée, y compris au-delà de la distance de 20 m précitée, notamment lorsque sur la parcelle voisine existe déjà un bâtiment avec un mur aveugle en attente.

2. Implantation avec prospect

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure :

- à 3 m en zones UB 1, UB 2, UB 3, UB 4 et UB 7 ;
- à 5 m en zone UB 6. Ce prospect de 5 m peut toutefois être ramené à 3 m, pour les terrains dont la largeur est inférieure à 25 m.

3. Cas des opérations groupées

- 3.1 Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus, sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2 A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article, à condition toutefois de se conformer à l'article 8 UB ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

4. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de

l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

5. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 0,80 m.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
3. Une distance d'au moins 4 m doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UB – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UB – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

- 1.1 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, à l'exception des pistes cyclables et chemins piétonniers, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe sur le plan une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques ($L \geq H$).
- 1.2 Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 m de longueur.

1.3 Si la construction est édiflée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder dans les zones UB :

- 7 m à l'égout principal des toitures* ; c'est l'égout de toit (gouttière) réceptionnant les précipitations atmosphériques du ou des pans de toiture offrant la superficie la plus importante.
- La hauteur au faîtage des nouvelles constructions devra être déterminée en fonction de celle des bâtiments voisins.

Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables y compris dans les combles sera de : R + 1, niveau droit + 1 comble.

Dans les secteurs de zones UB 6 et UB 3, le point le plus haut des bâtiments (faîtage) ne devra pas dépasser la cote 180 m NGF.

* Egout principal de toiture : c'est l'égout de toit (gouttière) réceptionnant les précipitations atmosphériques du ou des pans de toiture, offrant la superficie la plus importante.

Article 11 UB – Aspect extérieur

1. Façades et volumes

1.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus de deux cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 35 m.

1.2 Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

- 1.3 Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes. L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur, choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.

2. Clôtures

- 2.1 Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

- 2.2 Les clôtures éventuelles le long du domaine public ou en limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 m. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature est de 1,20 m y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 m.

- 2.3 Elles ne pourront pas s'approcher à moins de 3 m de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

3. Antennes paraboliques

- 3.1 Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte, qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

- 3.2 La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsqu'elle est installée sur la toiture, la couleur doit être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12 UB – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place X
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif, par logement :	2
- maison individuelle	2
<u>Bureaux</u>	
- nombre de places pour 100 m ² hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
- nombre de places pour 100 m ² hors œuvre (vente + réserve)	
• de 0 à 100 m ²	2
• de 100 à 1 000 m ²	3
• au-delà de 1 000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- nombre de places par classe construite	
• primaire et maternelle	1
• secondaire et technique	1,5
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- Hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres	5
- Restaurants : pour 10 sièges	2
- Salles de spectacles : pour 10 sièges	1
- Stations-service	
• par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités industrielles</u>	
- nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
X le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Cas de non réalisation de places de stationnement

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il ne sera pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique " autres équipements ", compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 m.

Article 13 UB – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagées.
2. Les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
3. En outre, dans le cas de constructions nouvelles, 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazon, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.
4. Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. parkings) à condition d'être plantée d'arbres.

Les espaces boisés portés au plan sont classés " espaces boisés à conserver " et soumis à la réglementation en vigueur.

5. Les aires de stationnement de surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige minimum, pour trois places de parking.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB – Coefficient d'occupation du sol - COS

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le COS maximum applicable est égal à :
 - 0,2 dans les zones UB 3 et UB 6,
 - 0,3 dans la zone UB 7,
 - 0,4 dans les zones UB 1 et UB 2,
 - 0,5 dans les zones UB 4 et UB 5.

2. Ne sont pas soumis au COS les travaux suivants :
 - les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Article 15 UB – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UB à 13 UB, le dépassement du coefficient d'occupation du sol peut être autorisé :

- pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes, le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;

- pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

Ce dépassement ne saurait excéder 20 %.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES INA

Rappel: Les zones INA correspondent à des zones d'urbanisation future admettant immédiatement des constructions. Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le document d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble de la zone.

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

Article 1 INA – Occupations et utilisations du sol admises

1. Dans la zone INA2, sont admises les occupations et utilisations du sol à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de service public ou d'intérêt collectif,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - les constructions et utilisations du sol à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation résidentiel,
 - les ouvrages techniques et réseaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne constituant pas des bâtiments habitables,
 - les affouillement et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et à la gestion des eaux.

2. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone INA2 sont soumises aux conditions particulières suivantes :
 - que l'opération d'aménagement se réalise selon un schéma global portant sur l'ensemble du secteur et respectant les principes inscrits au plan ;
 - que chaque opération d'aménagement porte sur une superficie minimale de 1 hectare d'un seul tenant.
En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.

3. Les constructions et installations conformes aux opérations inscrites en emplacement réservé.

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone considérée.

5. Les canalisations, travaux et installations souterrains ou aériens (câbles, lignes, canalisation d'eau et d'assainissement, bassin d'orage ou de rétention...) dans le cadre de l'aménagement projeté de la zone considérée.

Article 2 INA – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances et de susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion des points de collecte publique de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées et ceux liés à des recherches archéologiques.
7. Les constructions isolées réalisées en dehors d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 INA – Accès et voirie

Les principes d'accès et de desserte inscrits au plan de zonage doivent être respectés.

Les accès se feront par la rue de la Victoire, la rue du Moulin, la rue Eugène Delacroix et la RD 31. Ils seront adaptés et proportionnés aux besoins de l'opération.

Les voies dessertes doivent, en outre, satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Article 4 INA – Desserte par les réseaux

L'opération d'aménagement devra être raccordée aux réseaux d'eau potable et d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés...

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains.

Article 5 INA – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 INA – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et installations doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie laissée libre.
2. Les marges de recul minimales des constructions et installations indiquées au plan doivent être respectées.

Article 7 INA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Article 8 INA – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 9 INA – Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 INA – Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, ne peut excéder 15 mètres hors-tout.
2. Le long de la limite repérée au plan par le graphisme « Règle architecturale particulière », la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres à l'égout principal des toitures.
3. Dispositions particulières

Pourront être exemptés des règles de hauteurs, les ouvrages techniques (cheminées, cages d'ascenseur...), ainsi que les dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires...).

Article 11 INA – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Article 12 INA – Stationnement

1. Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place*
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) <ul style="list-style-type: none"> • par logement ou dès lors que les informations nécessaires sont fournies lors de la demande d'autorisation : <ul style="list-style-type: none"> • par logement de 2 pièces et moins • par logement de 3 pièces • par logement de 4 pièces et plus 	2 1 1,5 2
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> • pour 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs 	3
<u>Commerces</u> Nombre de places pour 100 m ² hors œuvre (vente + réserve) : <ul style="list-style-type: none"> • de 0 à 100 m² • de 100 à 1 000 m² • au-delà de 1 000 m² 	2 3 5
<u>Équipement d'enseignement</u> Nombre de places par classe construite : <ul style="list-style-type: none"> • primaire et maternelle • secondaire et technique 	1 1,5
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> • Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places • Hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres • Restaurants : pour 10 sièges • Salles de spectacles : pour 10 sièges • Stations-service • par poste de lavage ou de graissage 	1 5 2 1 3
<u>Activités artisanales et industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> • nombre de places pour 3 emplois 	2

Type d'occupation du sol	Nombre de place*
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Les normes de stationnement demandées peuvent être réalisées de manière groupée et/ou mutualisées à l'échelle de la totalité ou d'une partie du projet d'urbanisation d'ensemble.

2. Stationnement bicyclette

2.1. L'opération d'aménagement doit prévoir des emplacements bicyclettes suffisants et mutualisés pour les équipements sportifs, scolaires, associatifs, de loisirs et les commerces de plus de 100 m² de SHON.

2.2. Hormis les constructions citées à l'alinéa 2.1., les constructions nouvelles de plus de 100 m² de SHON devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des bicyclettes (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Le local fermé ou au minimum couvert doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- **Habitat** : une surface d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces doit être prévue pour recevoir les bicyclettes. Pour les logements de 3 pièces et plus, cette surface est portée à 1,5 m² par logement.
- **Bureaux et activités** : pour 100 m² de SHON : 2 m² ou 2 places

Article 13 INA – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, 25 % de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants. Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans ce calcul.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 INA – Coefficient d'occupation du sol - COS

Non règlementé.

Article 15 INA – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IINA

Rappel : Les zones IINA sont des zones naturelles non équipées et inconstructibles dans le cadre du présent POS. Elles sont destinées à une extension ultérieure sous forme prépondérante d'opération d'habitat. Les règles applicables à cette zone seront définies lors d'une modification ou d'une révision du POS.

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

Article 1 IINA – Occupations et utilisations du sol admises

1. Les affouillements ou exhaussements à but agricole.
2. Les canalisations linéaires souterraines, tels que câbles de télécommunication ou de distribution, lignes électriques, canalisation d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques et installations liées à ces équipements, à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
3. La modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
4. Les aménagements et installations inscrits en emplacement réservé.

Article 2 IINA – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence de création d'une ZAC⁽²⁾, d'une modification ou d'une révision du POS, à l'exception de celles prévues à l'article 1 IINA ci-dessus. Les règles applicables à cette zone seront définies dans le cadre d'une telle procédure.
2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

⁽²⁾ Zone d'Aménagement Concerté

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 IINA à 13 IINA

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Articles 14 IINA et 15 IINA

Sans objet

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES INAx

Rappel : Les zones INAx sont des zones naturelles où les terrains ne sont pas équipés. Elles sont destinées à une urbanisation future sous forme prépondérante d'activités non nuisantes et sous certaines conditions définies dans le règlement ci-après.

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

Article 1 INAx – Occupations et utilisations du sol admises

1. Les bâtiments industriels ou artisanaux, les établissements commerciaux et de bureaux, les équipements publics et de services.
2. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et s'ils sont intégrés dans les bâtiments d'activités existants, si les mesures de sécurité le permettent. Un seul logement est autorisé par type d'activités.
3. Les bâtiments d'équipement liés au fonctionnement de la zone tels que restaurant d'entreprise, centre de sécurité, d'information, etc...
4. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
5. L'ensemble des constructions précisées n'est autorisé que sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :
 - 5.1 Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
 - 5.2 La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés, ou de terrains délaissés inconstructibles. Elle doit s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
 - 5.3 Chaque opération doit en outre être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface d'1 hectare dans les zones INAx à condition de s'intégrer dans un schéma d'organisation d'ensemble. Pour l'extension des établissements existant dans la zone, il ne sera pas exigé de surface minimale.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

6. Nonobstant les dispositions précitées, sont autorisées :
 - 6.1 Les travaux d'amélioration et de transformation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
 - 6.2 Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées :
 - aux constructions et installations admises dans la zone ;
 - aux opérations inscrites en emplacement réservé figurant dans le plan de zonage, notamment les travaux nécessaires à la VLIO.
7. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des constructions existantes ou autorisées ainsi que la modification ou le renouvellement de lignes électriques existantes.

Article 2 INAx – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les lotissements à usage d'habitation.
2. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article INAx ci-dessus.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement, non conforme à l'article 1 INAx ci-dessus.
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 INAx – Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 5 m de large, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 1.2 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la destination de l'importance des locaux à desservir et de l'intensité de la circulation.
- 1.3 L'accès des riverains aux voies figurant sur le plan avec une emprise de plus de 15 m devra se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire de voies secondaires de desserte.
- 1.4 L'accès direct sur la RD 31 est interdit en dehors des carrefours et accès spécialement aménagés à l'exception de la zone INAx 1 où l'on pourra accéder directement à partir de la RD 31.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un nombre limité d'accès sur la voie publique.

- 1.5 Tout accès direct à la VLIO est interdit.

2. Voirie

- 2.1 Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.
- 2.2 Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 m.
- 2.3 Sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, la voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- 2.3.1 Largeur minimale entre alignements de 8 m.

- 2.3.2 Largeur minimale de la chaussée : 5 m ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 m.
- 2.3.3 Largeur minimale des trottoirs : 1,50 m.
- 2.3.4 Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 m sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrains.
- 2.3.5 Les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de plus de 120 m. Celle-ci peut être supérieure à 120 m si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.3.6 Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 m de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à la VLIO.

Article 4 INAx – Desserte par les réseaux

- 1. L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :
 - 1.1 Les lotissements industriels doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.
 - 1.2 L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels, groupés ou non peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.
 - 1.3 Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

- 1.4 Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés.
2. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5 INAx – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 6 INAx – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

- 1.1 Sauf indication contraire portée au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées au moins à 6 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation automobile.
- 1.2 Les servitudes de recul des constructions, le long de certaines voies indiquées au plan, sont à respecter. Cette disposition ne s'applique pas à la VLIO.
- 1.3 Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

2. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 7 INAx – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment 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 points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 m ($L \geq H/2$, minimum 5 m). Une distance supérieure à 5 m peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminués de 4 m. Cette distance ne peut être inférieure à 5 m ($L \geq H/2$, minimum 5 m).

3. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 0,80 m, et ce dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 8 INAx – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 m, pour des raisons de sécurité.

Article 9 INAx – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 INAx – Hauteur des constructions

Dans les zones INAx, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 10 m à l'égout principal des toitures*, non compris les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

* Egout principal de toiture : c'est l'égout de toit (gouttière) réceptionnant les précipitations atmosphériques du ou des pans de toiture, offrant la superficie la plus importante.

Article 11 INAx – Aspect extérieur

1. Façades et volumes

- 1.1 Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
- 1.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions, par leur situation 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.

2. Clôtures

- 2.1 Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 2.2 Les clôtures éventuelles le long du domaine public ou en limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 m. La hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Elles ne pourront pas s'approcher à moins de 3 m de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

Article 12 INAx – Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m², y compris les accès.
2. Pour les camions et autocars, cette superficie doit être en rapport avec la dimension des véhicules habituellement utilisés par l'exploitant.

3. Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs, à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.
4. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place X
<u>Bureaux</u>	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	5
<u>Commerces</u>	
- nombre de places pour 100 m ² hors œuvre (vente + réserve)	
• de 0 à 100 m ²	3
• de 100 à 1 000 m ²	4
• au-delà de 1 000 m ²	6
- commerce à forte rotation de clientèle	5
<u>Autres équipements</u>	
- Hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres	7
- Restaurants : pour 10 sièges	2
- Stations-service	
• par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités artisanales et industrielles</u>	
- nombre de places pour 1 emploi	1
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
X le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'un supérieure dans le cas contraire	

5. Stationnement des deux roues

5.1 A l'exception des commerces de moins de 100 m² de SHON, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement ouvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

5.2 Le local réservé à ces usages ne doit pas avoir une superficie inférieure à 3 m². Selon le type de constructions, il devra répondre aux normes suivantes :

- bureaux : pour 100 m² de SHON, 2 m² ou 2 places^(*)
- activités : par tranche de 100 m² de SHON, 3 m² ou 3 places^(*)
- commerces de plus de 100 m² de SHON : doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser, en dehors du domaine public.

Article 13 INAx – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement convenablement entretenues. Celles non accessibles aux véhicules doivent être traitées en surfaces non imperméabilisées.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles, 30 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en aire de stationnement, à condition d'être plantée d'un arbre de haute tige, pour trois places de stationnement et être non imperméabilisés.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.
3. Les plantations réalisées sur les aires de stationnement doivent former des alignements végétaux permettant de structurer visuellement l'espace de parking.

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 INAx – Coefficient d'occupation du sol - COS

Les possibilités d'occupation du sol pour les bâtiments autorisés sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

Article 15 INAx – Dépassement du COS

Sans objet.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IINAx

Rappel : Les zones IINAx sont des zones naturelles non équipées et inconstructibles dans le cadre du présent POS. Elles sont destinées à une extension ultérieure sous forme prépondérante d'activités et de bureaux. Les règles applicables à ces zones seront définies lors d'une modification ou d'une révision du POS, ou encore dans le cadre d'une ZAC.

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

Article 1 IINAx – Occupations et utilisations du sol admises

1. Les affouillements ou exhaussements à but agricole.
2. Les canalisations linéaires souterraines, tels que câbles de télécommunication ou de distribution, lignes électriques, canalisation d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques et installations liées à ces équipements, à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
3. La modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
4. Les aménagements et installations inscrits en emplacement réservé, notamment ceux et celles liés à la VLIO.

Article 2 IINAx – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction ou installation ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol, ceci dans toute les zones IINAx, à l'exception de celles prévues à l'article 1 IINAx ci-dessus.
2. Ces zones destinées ultérieurement à des constructions à usage d'activités ne pourront être urbanisées que dans le cadre d'une modification, d'une révision du POS ou de la création d'une ZAC.
Les règles applicables à cette zone seront définies dans le cadre d'une telle procédure.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IINAx à 13 IINAx

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IINAx à 15 IINAx

Sans objet.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

Rappel : La zone NB est une zone naturelle, desservie partiellement et où il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation, vu que les réseaux n'existent pas.

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

Article 1 NB – Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions à usage d'habitation, aux conditions fixées à l'article 5 NB ci-dessous.
2. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
3. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement), les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les constructions et installations inscrites en emplacement réservé.
4. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des constructions existantes ou autorisées ainsi que la modification ou le renouvellement de lignes électriques existantes.

Article 2 NB – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les lotissements et les constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article 1 NB ci-dessus.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
4. Les terrains de camping et de caravanes, parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir.
5. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 1 NB ci-dessus.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NB – Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 m de large, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2. Voirie

Aucune voie privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne peut avoir une largeur inférieure à 4 m.

Les accès devront être établis là où la gêne pour la circulation automobile est la moindre, notamment par rapport à la route départementale RD 63.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 NB – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

1.1 Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être raccordés au réseau d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

1.2 Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement recueillant les eaux usées.

- 2.2 Les eaux usées doivent à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.
- 2.3 L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Article 5 NB – Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit présenter une superficie au moins égale à 2 000 m², s'il est desservi par un réseau collectif de distribution d'eau potable et d'assainissement, et s'il est desservi par une voie ouverte à la circulation publique.

Article 6 NB – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

- 1.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement et à 25 m de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2 Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
- 1.3 Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan sont à respecter.
- 1.4 Toute construction ou clôture ne peut s'édifier à moins de 4 m de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation bordant la périphérie de la zone.

Article 7 NB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L \geq H/2$, minimum 4 m).

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 8 NB – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Article 9 NB – Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 NB – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :

- 7 m à l'égout principal des toitures ; soit R + 1 + 1 comble aménagé.

Article 11 NB – Aspect extérieur

1. Façades et volumes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2. Clôtures

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 m à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Elles ne pourront pas s'approcher à moins de 3 m de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

Les clôtures éventuelles le long du domaine public ou en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,60 m. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 m pour les haies vives et de 1,50 m pour les clôtures à claire-voie y compris le mur bahut éventuel.

Article 12 NB – Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées. Il est exigé en outre deux places de stationnement par logement, et ceci quelque soit sa taille.

Article 13 NB – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées de manière paysagère.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles, 30 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazon, plantations, ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager de 30 % du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. parkings) à condition d'être plantée d'arbres ; les surfaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traitées en surface non imperméabilisées.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NB – Coefficient d'occupation du sol - COS

1. Sous réserve de l'application des articles 1 NB à 13 NB du présent règlement, le COS maximum applicable dans la zone NB est égal à :
 - 0,2 pour les maisons d'habitation.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, visées à l'article 1 NB, la surface maximum de plancher constructible est égale à 250 m².

3. Il n'est pas fixé de COS pour l'aménagement des bâtiments à l'intérieur des volumes existants.

Article 15 NB – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Non autorisé.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NC

Rappel : Les zones NC sont des zones de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. La zone agricole NC 2 pourra accueillir des exploitations agricoles, y compris les logements des exploitants sous certaines conditions. La zone NC 1 demeure cependant inconstructible.

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

Article 1 NC – Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone NC 1 : toute construction est interdite, quelque soit sa nature.

Dans la zone NC 2 :

1. Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux. Toutefois, ces logements ne sont autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants.
2. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
3. Les refuges ou abris ouverts destinés au bétail d'une superficie inférieure à 50 m².

Dans les zones NC 1 et NC 2 :

1. La construction de réseaux d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
2. Les travaux, constructions et installations inscrites en emplacements réservés, notamment ceux nécessaires et liés à la VLIO.
3. Les réseaux enterrés de télédistribution, ainsi que la mise en place des ouvrages de télécommunication et télédiffusion sur les constructions ou installations existantes.
4. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des constructions existantes ou autorisées ainsi que la modification ou le renouvellement de lignes électriques existantes.
5. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

Article 2 NC – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article 1 NC.
2. Les constructions sont interdites en zone NC 1.
3. L'ouverture ou l'extension d'étangs ou de gravières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par les constructions admises dans la zone.
4. Les terrains de camping et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, ainsi que de carcasses de véhicules hors d'usage.
6. Les refuges ou abris ouverts destinés au bétail, d'une superficie supérieure à 50 m².
7. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés ou non conformes à l'article 1 NC ci-dessus.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NC – Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 m de large par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 1.2 L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles la marge de recul est égale ou supérieure à 17,50 m de l'axe devra se faire en des points spécialement aménagés.
- 1.3 Les accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie départementale peuvent être interdits. Tout accès direct à la VLIO est interdit.
- 1.4 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

1.5 Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules, devant desservir la propriété ; doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus 2 m ; cette distance est au minimum égale à 7 m.

2. Voirie

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne peut avoir une largeur inférieure à 4 m.

Article 4 NC – Desserte par les réseaux

1. Eau

1.1 Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, à l'exception des bâtiments agricoles servant aux récoltes et au matériel, doivent être alimentés en eau potable.

1.2 Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers conformément au règlement sanitaire départemental.

1.3 Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si le débit du réseau est insuffisant, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve de 120 m³, si dans un rayon de 400 m il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent ; à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement ; être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

Article 5 NC – Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir au moins 20 m de longueur de façade, sur une voie carrossable publique ou privée.

Article 6 NC – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

1.1 Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 m au moins de l'axe de la voie de desserte, sauf dispositions contraires figurant au plan. Cette disposition ne s'applique pas à la VLIO.

1.2 Les reculs des constructions figurant au plan de zonage le long des voies sont à respecter.

1.3 Les constructions doivent être édifiées à 25 m au moins de l'axe de la VLIO.

2. Chemins ruraux ou d'exploitation

Toute construction ou clôture ne peut s'édifier à moins de 4 m à compter de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

Article 7 NC – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment 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 points sans pouvoir être inférieure à 5 m, soit $L \geq H/2$, minimum 5 m.

Article 8 NC – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m.

Article 9 NC – Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 NC – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder à l'égout principal des toitures :

- **7 m** pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- **12 m** au faîtage ;
- pour les bâtiments à usage agricole aucune limitation de hauteur n'est prescrite. La hauteur est déterminée, au cas par cas, en fonction de leur insertion dans le site.

Article 11 NC – Aspect extérieur

1. Façades et volumes

1.1 Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

1.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

1.3 Le bardage des bâtiments agricoles devra être de couleur bois.

2. Clôtures

Seules sont autorisées en zone NC les clôtures nécessaires au pacage des animaux ainsi que celles entourant les excavations. Elles ne pourront pas s'approcher à moins de 3 m de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 m à compter du niveau moyen des chemins ou du domaine public limitrophe.

3. Toitures

3.1 Pour tous types de bâtiments, y compris les bâtiments agricoles, la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle (rouge ou brun).

3.2 Pour tous types de bâtiments, y compris les annexes (étables, abris à bois, garages...) les toitures-terrasses sont interdites.

Article 12 NC – Stationnement

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Article 13 NC – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1. Les parties libres autour des constructions doivent être aménagées.
2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à respecter.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NC – Coefficient d'occupation du sol - COS

Non réglementé.

Article 15 NC – Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ND

Rappel : Les zones ND sont des zones naturelles non équipées et protégées en raison de la valeur paysagère des sites, de la présence d'espaces boisés classés et d'un périmètre protégé immédiat et rapproché de captage d'alimentation en eau potable situé sur la commune voisine d'Oberhausbergen.

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

Article 1 ND – Occupations et utilisations du sol admises

1. Dans la zone ND 1 : les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants ainsi que la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre datant, de moins de 2 ans et sans changement de destination.
2. Dans la zone ND 2 : les aménagements susceptibles de ne pas porter atteinte, directement ou indirectement, à la qualité de l'eau souterraine, conformément aux prescriptions définissant le périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable, de la station d'alimentation en eau potable du pompage d'Oberhausbergen.
3. Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, canalisation d'eau et d'assainissement) et les ouvrages techniques liés à ceux-ci.
4. Les travaux, constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé, notamment ceux nécessaires et liés à la VLIO.
5. La modification ou le renouvellement de lignes électriques existantes.
6. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures existantes.

Article 2 ND – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction et installation, à l'exception de celles visées à l'article 1 ND ci-dessus.
2. Toute implantation pouvant constituer une source de nuisances et de risques.

3. L'ouverture et l'extension de carrières et d'étangs ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par les constructions admises dans la zone ou par des recherches archéologiques.
4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
6. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 ND ci-dessus.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND – Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 m de large par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles la marge de recul est égale ou supérieure à 17,50 m de l'axe devra se faire en des points spécialement aménagés.

Tout accès direct à la VLIO est interdit.

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus de 2 m ; cette distance est au minimum égale à 7 m.

2. Voirie

Aucune voirie ouverte à la circulation automobile ne peut avoir une largeur inférieure à 4 m.

Article 4 ND – Desserte par les réseaux

1. Eau

- 1.1 Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, à l'exception des bâtiments agricoles servant aux récoltes et au matériel, doivent être alimentés en eau potable.
- 1.2 Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 1.3 Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si dans un rayon de 400 m, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

- 2.1 Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'assainissement autonome.
- 2.2 L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Article 5 ND – Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir au moins 20 m de longueur de façade sur une voie carrossable publique ou privée, sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article 1 ND ci-dessus.

Article 6 ND – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

- 1.1 Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 5 m de la limite des chemins, sauf dispositions contraires figurant au plan.

Les reculs des constructions le long des voies figurant au plan sont à respecter.

Cette disposition ne s'applique pas à la VLIO.

1.2 Un recul de 30 m devra être respecté en bordure des forêts soumises au régime forestier – inscrites au plan des servitudes –. Ce recul ne doit s'appliquer qu'aux constructions nouvelles, à l'exclusion des travaux d'amélioration des bâtiments existants.

1.3 Les constructions doivent être édifiées à 25 m au moins de l'axe de la VLIO.

Article 7 ND – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment 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 points sans pouvoir être inférieure à 5 m ($L \geq H/2$, minimum 5 m).

Article 8 ND – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m, pour des raisons de sécurité.

Article 9 ND – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 ND – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m mesurés à l'égout principal des toitures, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment servant à son implantation.

Pour toute autre construction, la hauteur des constructions est à déterminer, cas par cas ; en fonction de leur insertion dans le site et en vertu des dispositions prévues à l'article 1 ND ci-dessus.

Article 11 ND – Aspect extérieur

1. Façades et volumes

1.1 Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

1.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2. Clôtures

Seules sont autorisées en zones ND les clôtures nécessaires au pacage des animaux, celles entourant les excavations, ainsi que celles assurant la protection des régénérations des peuplements forestiers.

Elles ne pourront pas s'approcher à moins de 3 m de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

Quelle que soit la nature de ces clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 m à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Entre limites séparatives, cette hauteur est également limitée à 1,50 m.

Article 12 ND – Stationnement

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Article 13 ND – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés portés au plan sont classés " espace boisé à conserver " et soumis à la réglementation en vigueur.

Un recul de construction de 30 m par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier doit être respecté.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 ND – Coefficient d'occupation du sol - COS

Non réglementé.

Article 15 ND – Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.