

Communauté Urbaine de Strasbourg
Commune d'ECKWERSHEIM
Département du Bas-Rhin

PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS

2 - REGLEMENT

Dossier approuvé

POS D'ECKWERSHEIM

1^{ère} modification	:	18 décembre 1992
1^{ère} mise à jour	:	29 janvier 1996
2^{ème} mise à jour	:	12 juin 1996
2^{ème} modification	:	20 décembre 1996
3^{ème} mise à jour	:	17 décembre 1999
3^{ème} modification	:	18 mai 2001
4^{ème} modification	:	16 septembre 2005
4^{ème} mise à jour	:	16 août 2006
5^{ème} modification	:	5 mars 2010
1^{ère} mise en compatibilité	:	Janvier 2008
6^{ème} modification	:	28 janvier 2011

Service de la Prospective et Planification territoriale
de la Communauté Urbaine
de Strasbourg

SOMMAIRE ANALYTIQUE

		N° de la page correspondant à l'article								
Titre I – Disposition générales pages 1 à 5		Titre II			Titre III					
		UA	UB	UF	INA	IINA	INAx	IINAx	NC	ND
<u>Section I</u> – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol		6	18	29	35	46	47	56	57	64
Art. 1	Occupations et utilisations du sol admises	6	18	29	35	46	47	56	57	64
Art. 2	Occupations et utilisations du sol interdites	6	18	30	36	46	48	56	57	64
<u>Section II</u> – Conditions de l'occupation du sol		7	19	30	36	46	48	56	58	64
Art. 3	Accès et voirie	7	19	30	36	46	48	56	58	64
Art. 4	Desserte par les réseaux	8	20	31	38	46	50	56	58	65
Art. 5	Caractéristiques des terrains	10	21	31	38	46	50	56	59	66
Art. 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	10	21	31	38	46	51	56	59	66
Art. 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11	22	32	39	46	52	56	60	66
Art. 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	12	23	32	40	46	52	56	61	66
Art. 9	Emprise au sol	12	23	33	40	46	52	56	61	67
Art. 10	Hauteur des constructions	12	23	33	40	46	52	56	61	67
Art. 11	Aspect extérieur – clôtures	13	24	33	41	46	53	56	61	67
Art. 12	Stationnement des véhicules	14	25	33	42	46	53	56	62	68
Art. 13	Espaces libres et plantations	16	27	33	44	46	54	56	62	68
<u>Section III</u> – Possibilités maximales d'occupation du sol		16	27	34	44	46	55	56	63	68
Art. 14	Coefficient d'occupation du sol (COS)	16	27	34	44	45	55	56	63	68
Art. 15	Dépassement du COS	17	28	34	44	46	55	56	63	68

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d’application territorial du plan

Le présent règlement s’applique au territoire de la Commune d’ECKWERSHEIM.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d’Urbanisme défini par les articles R 111-1 à R 111-26, à l’exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21, qui restent applicables.

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 des servitudes en annexe).

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d’occupation du sol est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
 - a) la zone UA délimitée au plan et repérée par l’indice UA est réservée aux constructions à usage d’habitation, d’exploitation agricole, de commerces, de services et de bureaux ainsi que leurs dépendances dans l’agglomération existante ;
 - b) les zones UB délimitées au plan et repérées par l’indice UB sont les zones d’extension réservées aux constructions à usage d’habitation, de commerces, de services et de bureaux ainsi que leurs dépendances dans lesquelles les équipements, les voies et les réseaux divers sont réalisés ou projetés à court terme ;
 - c) la zone UF délimitée au plan et repérée par l’indice UF est la zone réservée aux emprises des terrains appartenant à la S.N.C.F.

2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
- a) Les zones INA délimitées au plan et repérées par l'indice INA sont les zones naturelles réservées à l'urbanisation future, à court ou moyen terme 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 organisée à long terme. Le présent règlement y interdit toute construction ou installation.
 - c) La zone INAx délimitée au plan et repérée par l'indice INAx est la zone naturelle dont l'équipement n'est pas envisagé et dans laquelle certaines constructions ou installations peuvent être autorisées.
 - d) Les zones IINAx délimitées au plan et repérées par l'indice IINAx sont les zones naturelles réservées aux activités futures à long terme. Le présent règlement y interdit toute construction ou installation.
 - e) La zone NC délimitée au plan et repérée par l'indice NC est la zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la valeur du sous-sol sur le plan économique. Elle comprend un secteur de zone NCe, destiné à la station d'épuration du SIVU de la région de Brumath.
 - f) Les zones ND délimitées au plan et repérées par l'indice ND sont les zones naturelles à protéger en raison de l'intérêt du site existant ou à créer.

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 du sol (C.O.S.)

1. Définition

Le 1° de l’article R 123-22 du Code de l’Urbanisme le définit comme suit :

« Le coefficient d’occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre 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 ».

2. Application

Le 2° de l’article R 123-22 du Code de l’Urbanisme dispose :

« Le coefficient d’occupation du sol s’applique à la superficie du terrain qui fait l’objet de la demande d’autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l’article

L 111-5, est déduite des possibilités de construction ».

« Les emplacements réservés visés à l’article R 123-18 (II-3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d’un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d’occupation du sol affectant la superficie du terrain qu’il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations ».

Le 3° de l’article 123-22 du Code de l’Urbanisme dispose :

« Le coefficient d’occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan et des servitudes grevant l’utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d’être édifiée, qui est calculée selon les règles fixées à l’article R 112-2 ».

"Les règles fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme sont : "La surface de planchers hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction".

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production".

"Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux".

Le 4° de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme dispose :

"Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher, fixées par le règlement en application de l'article R 123-21 (2°, e)".

Enfin, le 5° de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme dispose :

"Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123-1 et L 332-1.

Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture".

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 (Occupations et utilisations du sol admises) et 2 (Occupations et utilisations du sol interdites) du présent règlement, en ses TITRES II (Dispositions applicables aux zones urbaines) et III (Dispositions applicables aux zones naturelles), les opérations inscrites en emplacement réservé au plan de zonage sont autorisées.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Règlement applicable aux zones UA

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE 1 UA – Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions à usage principal d’habitation, celles à caractère commercial, de services et de bureaux, y compris leurs dépendances (garages, abris, piscines..) ainsi que toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l’article 2 UA ci-dessous.
2. **Sous conditions spéciales :**
 - 3.0 les établissements classés soumis à déclaration dont l’activité n’est pas cause de pollution et de bruit ;
 - 4.0 dans les établissements classés existant dans la zone, les travaux qui n’entraînent pas de modifications des conditions d’exploitation susceptibles d’aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

ARTICLE 2 UA – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les établissements classés soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux visés à l’article 1 UA et ceux dont la localisation dans un quartier d’habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, stations-service, parkings...
2. Les installations prévues à l’article R 442-2 du Code de l’Urbanisme, exception faite des aires de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
3. L’ouverture ou l’extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings et terrains de caravanes.

Section II – Conditions d’occupation du sol

ARTICLE 3 UA – Accès et voirie

4. 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 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l’article 682 du Code Civil, 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.

Aucune rampe d’accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l’emprise du domaine public.

L’autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d’aménagements particuliers concernant les accès en fonction de l’intensité de la circulation ou pour assurer une desserte sécurisée des aires de stationnements ou des garages.

L’accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres, lorsqu’il dessert 2 logements au plus,
- 6 mètres, lorsqu’il dessert 6 logements au plus.

L’accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l’axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les sorties de garage donnant directement sur la voie publique sont interdites.

Les aires de stationnement et les garages groupés peuvent être desservis par un ou deux accès depuis la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.

5. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres,
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Cette longueur peut être supérieure 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 ;
- 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 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

ARTICLE 4 UA – Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, 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 :

2. en vertu de l'article L/33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout ;

3. les lotissements et les ensembles d'habitations 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.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations ;

- 1.1. dans les secteurs où les réseaux publics n'existent pas et sous réserve que les dispositions du paragraphe 3.2 du présent article ne soient applicables, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Le réseau d'égouts doit aboutir à un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ;
- 1.2. les constructions sont interdites si l'avis du Directeur Départemental de l'Action Sanitaire et Sociale fait ressortir que l'hygiène générale et la protection sanitaire ne sont pas assurées ;
- 1.3. 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 lesdits travaux doivent être exécutés ;
- 1.4. en outre, ces installations doivent être établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

ARTICLE 5 UA – Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

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

1. Voirie

2.0 Dispositions générales

- sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions doivent en principe être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie laissée libre ;
- aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu ;
- lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

3.0 Dispositions particulières

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

4. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

5. Cours d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul d'au moins 6 m à compter de l'emprise du Muhlbach.

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

1. Implantation jouxtant la limite latérale

- 1.1 L'implantation le long de la limite séparative latérale de toute construction de plus de 3,50 mètres de haut peut être interdite si la parcelle limitrophe est occupée par un immeuble d'habitation en bon état, implanté à moins de 3 mètres de cette limite séparative, sans la jouxter, et si les travaux occasionnent une aggravation évidente de la gêne causée au voisin.
- 1.2 Exception faite du cas précité, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au paragraphe 2 ci-dessous.
- 1.3 L'implantation des constructions définies au paragraphe 1.1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
- 1.4 Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.
- 1.5 Lorsqu'un immeuble a été implanté en tenant compte des usages locaux liés au « Schlupf », avec un recul par rapport à la limite séparative correspondant aux contraintes techniques en matière de l'égout des toits, la construction sur la parcelle contiguë peut être implantée d'une manière similaire, à condition toutefois que la partie non bâtie conserve une largeur totale entre murs comprise entre 0,80 et 1,20 mètre.
- 1.6 Les bassins des piscines individuelles doivent être implantés à au moins 3 mètres de toute limite séparative.

2. Implantation avec prospect

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

si 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 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 3 mètres.

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 mètre.

4. Abris de jardins

Les constructions d'abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,50 m peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.

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

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.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance ne s'applique pas aux bassins des piscines.

ARTICLE 9 UA – Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE 10 UA – Hauteur maximum des constructions

2. Hauteur relative

- 1.0 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, 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'une obligation de construire en retrait de l'alignement figure sur le plan, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.
- 2.0 Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 3.0 Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, 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 mètres 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).

1. Hauteur absolue

- 2.0 La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :
- 7 mètres, à l'égout principal des toitures
 - 12 mètres au faîtage.
- 3.0 Un seul niveau de combles peut être habitable.
- 4.0 Pour les autres bâtiments à usage agricole, celle-ci est portée à 8 mètres avec un maximum de 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 UA – Aspect extérieur – clôtures

0. Facades et volumes

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

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. Clôtures

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.

Les clôtures éventuelles 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 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature, est de 1,80 mètre 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 mètres.

La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée.

3. Toitures

Les toitures des constructions nouvelles devront avoir deux versants principaux, à pentes égales, comprises entre 45° et 52°, dans le respect de la typologie traditionnelle.

Une pente de toiture différente pourra être autorisée pour les couvertures de faible emprise (lucarnes, croupe sur pignon).

Les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées pour les vérandas et les abris de jardin.

ARTICLE 12 UA – 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 Places *
Logement	
- Nombre de places par logement	2
- Pour les visiteurs, nombre de places supplémentaires par tranche de 250 m ² de SHON réalisée	1
Bureaux	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
Commerces	
- nombre de places pour 40 m ² hors œuvre (vente + réserve)	1
Equipement d'enseignement	
- nombre de places par classe construite : primaire et maternelle secondaire et technique	1 1,5
Autres équipements	
- 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
- Station-service par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités industrielles</u>	
- nombre de places pour 3 emplois	2
Equipement exceptionnel	
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	

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 mètres 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 mètres.

ARTICLE 13 UA – Espaces libres et plantations

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

En outre, 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.

L'adaptation mineure suivante peut être apportée aux dispositions du présent article dans les formes précisées au titre I, article 4 ci-dessus :

- 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.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 UA – Coefficient d'occupation du sol – C.O.S.

2. Sous réserve de l'application des articles 1 UA à 13 UA du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable dans la zone UA est égal à 0,8.

2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les travaux suivants :

- l'aménagement des bâtiments à l'intérieur des volumes existants en 1978,
- les adjonctions exclusivement réservées à l'amélioration du confort sanitaire (douche, salle de bain, W.C.) jusqu'à concurrence d'une surface maximale totale de 10 m² H.O. par logement existant en 1978,
- les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

ARTICLE 15 UA – Dépassement du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UA à 13 UA, le dépassement du C.O.S. 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,
- lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimum de 140 m² de plancher hors œuvre. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher,
- 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.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332-13 du même code.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE 1 UB – Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions à usage principal d’habitation, celles à caractère commercial, de services et de bureaux y compris leurs dépendances (garages, abris, piscines...) ainsi que toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l’article 2 UB ci-dessous.
2. **Sous conditions spéciales :**
 - 2.1 - les établissements classés soumis à déclaration dont l’activité n’est pas cause de pollution et de bruit ;
 - 2.2 - dans les établissements classés existant dans la zone, les travaux qui n’entraînent pas de modifications des conditions d’exploitation susceptibles d’aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

ARTICLE 2 UB – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les établissements classés soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux visés à l’article 1 UB et ceux dont la localisation dans un quartier d’habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, stations-service, parkings...
2. Les installations prévues à l’article R 442-2 du Code de l’Urbanisme, exception faite des aires de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
3. L’ouverture ou l’extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings et terrains de caravanes.

Section II – Conditions d’occupation du sol

ARTICLE 3 UB – 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 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l’article 682 du Code Civil, 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.

Aucune rampe d’accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l’emprise du domaine public.

L’autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d’aménagements particuliers concernant les accès en fonction de l’intensité de la circulation ou pour assurer une desserte sécurisée des aires de stationnements ou des garages.

L’accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres, lorsqu’il dessert 2 logements au plus,
- 6 mètres, lorsqu’il dessert 6 logements au plus.

L’accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l’axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement et les garages groupés peuvent être desservis par un ou deux accès depuis la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres,
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Cette longueur peut être supérieure 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 ;
- 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 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

ARTICLE 4 UB – Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, 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 :

2. en vertu de l'article L/33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout ;

1. les lotissements et les ensembles d'habitations 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. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitation.

ARTICLE 5 UB – Caractéristiques des terrains

Un rectangle de 16 x 25 mètres doit pouvoir être inscriptible dans le terrain.

Ces dimensions pourront cependant être inférieures si le terrain fait partie d'un ensemble de parcelles destinées à recevoir des constructions individuelles groupées, en bande ou jumelées.

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

1. Voirie

- sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement existant, à modifier ou à créer ;
- néanmoins, le long de certaines voies les bâtiments existants sont implantés suivant une ligne de construction dont le recul est différent. Cette ligne de construction se substitue alors au recul de 5 mètres précité pour toute nouvelle construction, à l'exception des garages ;
- seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies ;
- aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu ;
- lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

1. 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 mètre.

2. Cours d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise du Muhlbach.

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

3. Implantation jouxtant la limite latérale

3.1 Les constructions peuvent être édifiées sur une limite 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 mètres 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.

3.2 Les constructions annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur peuvent jouxter toutes limites séparatives.

4. Implantation avec prospect

4.1 Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 3 mètres.

3.2 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.

4.0 A l'intérieur d'un tel îlot, abstraction peut être faite des dispositions du présent article dans l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, à condition toutefois de se conformer à l'article 8 UB ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

1. 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 mètre.

2. Piscines

Les bassins de piscines individuelles doivent être implantés à au moins 3 mètres de toute limite séparative.

3. Abris de jardin

Les constructions d'abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,50 m peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.

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

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.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance ne s'applique pas aux bassins des piscines.

ARTICLE 9 UB – Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE 10 UB – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

1.2 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, 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'une obligation de construire en retrait de l'alignement figure au plan, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

- 2.1 Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 2.2 Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, 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 mètres 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).
- 2.3 Les éléments techniques de faible emprise et les dispositifs et équipements liés aux énergies renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur hors tout.

2. Hauteur absolue

- 3.0 La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :
 - 7 mètres à l'égout principal pour les toitures en pente ou à la base de l'acrotère pour les toitures plates ;
 - 12 mètres hors tout.
- 4.0 Un seul niveau de combles ou en attique peut être habitable.
- 5.0 Pour les autres bâtiments à usage agricole, celle-ci est portée à 8 mètres avec un maximum de 12 mètres hors tout.

6. Lignes électriques

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE 11 UB – Aspect extérieur – Clôtures

1. Façades et volumes

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

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. Clôtures

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.

Les clôtures éventuelles 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 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature, est de 1,80 mètre 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 mètres.

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 Places *
Logement	
- Nombre de places par logement	2
- Pour les visiteurs, nombre de places supplémentaires par tranche de 250 m ² de SHON réalisée	1
Bureaux	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
Commerces	
- nombre de places pour 40 m ² hors œuvre (vente + réserve)	1
Equipement d'enseignement	
- nombre de places par classe construite : primaire et maternelle secondaire et technique	1 1,5
Autres équipements	
- 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
- Station-service par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités industrielles</u>	
- nombre de places pour 3 emplois	2
Equipement exceptionnel	
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	

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 mètres.

ARTICLE 13 UB – Espaces libres et plantations

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 traités en aménagements paysagers, tels que gazon, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

L'adaptation mineure suivante peut être apportée aux dispositions du présent article dans les formes précisées au titre I, article 4 ci-dessus :

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.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 UB – Coefficient d'occupation du sol – C.O.S.

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à :
 - 0,5 dans la zone UB 4,
 - 0,6 dans toutes les autres zones UB.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les travaux suivants :
 - l'aménagement des bâtiments à l'intérieur des volumes existants en 1978,

- les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

ARTICLE 15 UB – Dépassement du coefficient d’occupation du sol – (C.O.S.)

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UB à 13 UB, le dépassement du C.O.S. 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,
- lorsque son application à un terrain ne permet pas d’édifier une surface minimum de 140 m² de plancher hors œuvre. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu’à l’obtention de cette surface de plancher,
- 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.

Le dépassement du coefficient d’occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et suivants du Code de l’Urbanisme, à moins qu’il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l’article R 332-13 du même code.

Le dépassement ne saurait excéder 20 %.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE 1 UF – Occupations et utilisations du sol admises

2. Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire et celles indispensables aux activités commerciales, industrielles ou artisanales liées au rail.
3. Les installations soumises à autorisation et visées par la loi du 19 juillet 1976, qui répondent aux besoins de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone.
4. Les aménagements, transformations ou extensions de constructions à usage principal d’habitation, de bureau et de service existants dans la zone.
5. Les travaux à effectuer dans les installations existantes dans la zone, soumises à autorisation ou à déclaration et visées par la loi du 19 juillet 1976, qui n’entraînent pas de modification des conditions d’exploitation susceptibles d’aggraver le danger ou les inconvénients résultant pour le voisinage de leur fonctionnement.
6. Les logements de fonction et de gardiennage qui sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
7. Les constructions nouvelles à usage d’habitation comprises dans les secteurs de nuisance matérialisés par une bande grisée de part et d’autre des voies suivantes :
 - la voie ferrée Strasbourg/Paris, voie de type I à moins de 4 files de circulation,
 - la RN 63, voie de type II à moins de 4 files de circulation,

ne sont admises que si elles répondent aux exigences d’isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2 UF – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées au paragraphe 1 UF ci-dessus.
2. L'ouverture ou l'extension de toute gravière, carrière ou étang.

Section II – Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 3 UF – Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

Aucune voie publique ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres.

Aucune voie privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UF – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît, requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Assainissement (eaux usées domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur et du service chargé de la police des eaux.

3. Assainissement (eaux usées industrielles)

Les eaux usées industrielles ne peuvent 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.

4. Assainissement (eaux pluviales)

En cas d'existence d'un réseau public d'assainissement recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE 5 UF – Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE 6 UF – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voirie

Sauf indication contraire figurant au plan, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à

5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à créer ou à modifier.

Cette distance pourra toutefois être réduite pour les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE 7 UF – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que :

1. 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 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent ; pour ce même motif, un mur coupe-feu peut être exigé pour les constructions jouxtant les limites parcellaires.

Cette distance horizontale pourra toutefois être réduite pour les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ;

2. Lorsque par son gabarit ou par son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 1 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 UF – 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 mètres.

ARTICLE 9 UF – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments à construire résulte de l'application des règles des articles 6 UF, 7 UF et 8 UF.

ARTICLE 10 UF – Hauteur maximum des constructions

La hauteur de toute construction ou installation nouvelle est comptée verticalement du terrain naturel et est exprimée en mètres ; en cas de terrain en pente, le terrain naturel est à remplacer par le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est fixée à 10 mètres dans la zone UF.

ARTICLE 11 UF – 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 UF – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au trafic voyageurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE 13 UF – Espaces libres et plantations

2. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis situés entre l'alignement et la ligne des constructions doivent être plantés, notamment avec des arbres à haute tige formant écran.
3. Les aires de permanentes de stationnement ouvertes au public doivent être plantées d'arbres à haute tige ou à croissance rapide.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 UF – Coefficient d'occupation du sol – C.O.S.

Non réglementé.

ARTICLE 15 UF – Dépassement du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

Titre III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Règlement applicable à la zone INA

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 INA - Occupations et utilisations du sol admises

1. Nonobstant les dispositions du § 2 de l'article suivant, les établissements classés soumis à déclaration dont l'activité n'est pas cause de pollution et de bruit ;
2. Les travaux d'amélioration ainsi que des extensions limitées des bâtiments existants ;
3. Les lotissements destinés à l'habitation, accompagnée de leurs dépendances (garages, abris, piscines...), les ensembles d'habitat collectifs, groupés ou individuels, les équipements publics ou commerciaux, ainsi que les bureaux et autres activités sans nuisance, sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :
 - 3.1. 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 et avec les dispositions de l'article 4 INA;
 - 3.2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant ;
 - 3.3. Chaque opération doit en outre être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de :
 - un hectare dans la zone INA2 et INA4 à condition de s'intégrer dans un schéma d'organisation d'ensemble ;
 - la totalité de la surface de la zone INA3 ;

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.

ARTICLE 2 INA – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions isolées ainsi que toute opération non mentionnée ou non conforme à l'article 1 INA ci-dessus.
2. Les établissements classés soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux visés à l'article 1 INA et ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, stations-service, parkings...
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings et terrains de caravanes.

Section II – Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 3 INA – 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 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en fonction de l'intensité de la circulation ou pour assurer une desserte sécurisée des aires de stationnements ou des garages.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres, lorsqu'il dessert 2 logements au plus,
- 6 mètres, lorsqu'il dessert 6 logements au plus.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement et les garages groupés peuvent être desservis par un ou deux accès depuis la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les largeurs d'emprise des voies devront satisfaire aux normes de sécurité et à l'intensité de la circulation.

Dans les secteurs de zone INA3 et INA4 uniquement :

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Cette longueur peut être supérieure 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 ;
- 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 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

ARTICLE 4 INA – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans des conditions conformes aux prévisions du projet d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif.

Eaux pluviales

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 par les espaces communs que celles des espaces privés (lots, parcelles, terrains privés, ...).

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à demander ;
- l'infiltration dans le sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés, dans des conditions susceptibles de garantir une parfaite innocuité vis-à-vis de la nappe ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans les citernes ;
- la limitation de l'imperméabilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places) ;
- la végétalisation des toitures.

En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation du débit.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

ARTICLE 5 INA – Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

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

1. Voirie

Dans tous les secteurs de zone à l'exception du secteur INA2 :

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

Cette distance peut être réduite dans le cas d'une composition d'ensemble répondant à une intention déterminée d'aménagement dont les dispositions auront été définies dans un règlement spécifique.

Dans le secteur de zone INA2 :

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à 3 mètres 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.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

3. 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 mètre.

4. Cours d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges du Muhlbach.

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

Dans tous les secteurs de zone INA à l'exception du secteur INA2 :

- 1.1 Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans le cas de maisons en bandes ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 INA ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au paragraphe 2 ci-dessous.
- 1.2 Les constructions annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur peuvent jouxter toutes limites séparatives
2. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 3 mètres.
- 3.1 Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospectifs 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, abstraction peut être faite des dispositions du présent article dans l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, à condition toutefois de se conformer à l'article 8 INA ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

Dans le secteur de zone INA2 :

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Sauf dans le cas de constructions accolées, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que lorsque la construction à édifier ne dépasse pas 6 mètres de hauteur sur la limite.

4. 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 mètre.

5. Les abris de jardin

Les constructions d'abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,50 m peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.

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

Dans tous les secteurs de zone, à l'exception du secteur INA2 :

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.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance ne s'applique pas aux bassins des piscines.

En secteur de zone INA2 :
Non réglementé.

ARTICLE 9 INA – Emprise au sol

Dans tous les secteurs de zone INA à l'exception du secteur INA2 :
Non réglementé

En secteur de zone INA2 :

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 INA – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

- 1.1 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, 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'une obligation de construire en retrait de l'alignement figure sur le plan, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.
- 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 mètres de longueur.
- 1.3 Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, 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 mètres 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

- 2.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :
 - 7 mètres à l'égout principal pour les toitures en pente ou à la base de l'acrotère pour les toitures plates ;
 - 12 mètres hors tout.
- 2.2 Un seul niveau de combles ou en attique peut être habitable.
- 2.3 Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés au plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

3. Dispositions particulières

Les éléments techniques de faible emprise et les installations et équipements liés aux énergies renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur hors tout.

ARTICLE 11 INA – Aspect extérieur – Clôtures

1. Facades et volumes

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

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

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 sols différenciés.

Les clôtures ne pourront être édifiées à moins de 3 mètres de l'axe de tout chemin rural ou d'exploitation subsistant en bordure de la zone.

Les clôtures éventuelles 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 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature, est de 1,20 mètre 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 mètres.

ARTICLE 12 INA – 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.

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

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

Type d'occupation du sol	Nombre de Places *
Logements	
Nombre de places résidents par logement	2
Nombre de places visiteurs par tranche de 500 m ² de SHON réalisée	1
Bureaux	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
Commerces	
- nombre de places pour 100 m ² hors œuvre (vente + réserve)	3
- de 0 à 100 m ²	4
- de 100 à 1 000 m ²	6
- au-delà de 1 000 m ²	
Equipement d'enseignement	
- nombre de places par classe construite :	1
primaire et maternelle	1,5
secondaire et technique	
Autres équipements	
- 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
- Station-service	
par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités industrielles</u>	
- nombre de places pour 3 emplois	2
Equipement exceptionnel	
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	

ARTICLE 13 INA - Espaces libres et plantations

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

En outre, 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.

Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans le calcul.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 INA - Coefficient d'Occupation du Sol - COS

1. Le COS applicable dans les zones INA est égal à 0 pour toute construction qui ne se conformerait pas aux articles 1 INA à 13 INA ci-dessus (1).

Lorsque le projet est conforme, le COS maximum applicable est égal à :

- 0,6 dans les zones INA4
- 0,5 dans la zone INA3
- non réglementé en secteur de zone INA2

2. Ne sont pas soumis au COS les travaux suivants :

- l'aménagement des bâtiments à l'intérieur des volumes existants en 1978 ;
- les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

ARTICLE 15 INA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol (COS)

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 INA à 13 INA, le dépassement du COS peut être autorisé 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

(1) voir tout particulièrement l'article 2 INA.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332-13 du même code.

Le dépassement ne saurait excéder 20 %.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE II NA

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE 1 IINA – Occupations et utilisations du sol admises

Néant.

ARTICLE 2 IINA – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol, ceci dans toutes les zones IINA.

Ces zones destinées ultérieurement à des constructions à usage d’habitation ne pourront être urbanisées que dans le cadre d’une modification ou d’une révision du P.O.S.

Les règles applicables à ces zones seront définies dans le cadre d’une telle procédure.

Section II – Conditions d’occupation du sol

ARTICLES 3 IINA à 13 IINA

Néant.

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

ARTICLES 14 IINA et 15 IINA

Néant.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INAx

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE 1 INAx – Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Les établissements à usage principal d’activité industrielle, artisanale, commerciale et de bureaux.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition que soient protégés les intérêts mentionnés à l’article 1^{er} de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l’environnement.
- 1.3. Les logements de fonction et de gardiennage s’ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.

L’ensemble des constructions précitées n’est autorisé que sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- 2.1. 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.
- 2.2. Les constructions nouvelles à usage d’habitation comprises dans les secteurs de nuisance matérialisés par une bande grisée de part et d’autre des voies suivantes :
 - la voie ferrée Strasbourg/Paris, voie de type I à moins de 4 files de circulation,
 - la RN 63, voie de type II à moins de 4 files de circulation,

ne sont admises que si elles répondent aux exigences d’isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

La réserve 2.1. n’est pas applicable aux aménagements et transformations à l’intérieur des volumes existants ni à des extensions limitées de ceux-ci.

Nonobstant les dispositions de l'article 2 INAx ci-dessous, sont autorisés :

pour les établissements industriels existants :

les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement ;

dans les autres types de bâtiments :

les aménagements et transformations à l'intérieur des volumes existants.

Les opérations inscrites en emplacement réservés n° A2 ainsi que les constructions et installations qui y sont liées.

ARTICLE 2 INAx – Occupations et utilisations du sol interdites

toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 1 INAx ci-dessus ;

les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules ;

les installations classées non conformes à l'article 1 INAx ci-dessus ;

l'ouverture ou l'extension de carrières, étangs, gravières ;

les terrains de camping et de caravaning.

Section II – Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 3 INAx – Accès et voirie

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 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Tout accès direct à l'opération inscrite en emplacement réservé n° A2 est interdit.

Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

largeur minimale entre alignements : 10 mètres ;

largeur minimale de la chaussée : 7 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 8 mètres ;

largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètre ;

les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;

les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de plus de 100 mètres. Cette longueur peut être supérieure 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 ;

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

ARTICLE 4 INAx – Desserte par les réseaux

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. 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.

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.

2. 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. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
3. 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 lesdits travaux doivent être exécutés.

ARTICLE 5 INAx – Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

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

Voirie

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de la voie de desserte existante, à modifier ou à créer ou à 3 (trois) mètres au moins de cet alignement.

Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

Les abris fixes légers ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

Toutes constructions et installations autres que celles liées à l'opération concernée par l'emplacement réservé n° A2 sont interdites à l'intérieur des reculs de construction liés à cette opération et inscrits sur les plans de zonage.

Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

Voie ferrée

Le long des voies ferrées, une marge de recul d'au moins 10 mètres devra être respectée à compter de la limite d'emprise légale de la S.N.C.F. Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations qui utilisent la voie ferrée.

Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés en retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 mètre.

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 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres 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 bureau 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 deux points diminuée de 4 mètres ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
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 mètre.

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 mètres.

ARTICLE 9 INAx – Emprise au sol

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

ARTICLE 10 INAx – Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures, non compris les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

2. Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés au plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE 11 INAx – Aspect extérieur – Clôtures

1. Façades et volumes

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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

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 sols différenciés.

Les clôtures éventuelles 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 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature, est de 2 mètres, 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 mètres.

ARTICLE 12 INAx – 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.

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.

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

Type d'occupation du sol	Nombre de Places *
<p><u>Bureaux</u></p> <p>- nombre de places pour 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs</p>	5
<p><u>Commerces</u></p> <p>- nombre de places pour 100 m² hors œuvre (vente + réserve)</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 0 à 100 m² - de 100 à 1 000 m² - au-delà de 1 000 m² 	<p>3</p> <p>4</p> <p>6</p>
<p><u>Autres équipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaurants : pour 10 sièges - Station-service <ul style="list-style-type: none"> • par poste de lavage ou de graissage 	<p>2</p> <p>5</p>
<p><u>Activités industrielles</u></p> <p>- nombre de places pour 3 emplois</p>	2
<p><u>Equipement exceptionnel</u></p> <p>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.</p>	
<p>* 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.</p>	

ARTICLE 13 INAx – Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parkings, à condition d'être plantée d'arbres.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts visés au paragraphe 1 de l'article 6 INAx ci-dessus doivent être plantées d'arbres formant écran.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 INAx – Coefficient d'occupation du sol – C.O.S.

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

ARTICLE 15 INAx – Dépassement du coefficient d'occupation du sol – C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINAx

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 IINAx – Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions et installations nécessaires aux opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé n° A1 et A2.

ARTICLE 2 IINAx – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol, ceci dans toutes les zones IINAx, sauf celles nécessaires aux occupations et installations du sol mentionnées à l'article 1.

Ces zones destinées ultérieurement à des constructions à usage d'activités ne pourront être urbanisées que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du POS.

Les règles applicables à ces zones seront définies dans le cadre d'une telle procédure.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLES 3 IINAx à 13 IINAx

Néant.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLES 14 IINAx et 15 IINAx

Néant.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 NC – Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux.
2. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
3. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du canal de la Marne au Rhin.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation comprises dans les secteurs de nuisance matérialisés par une bande grisée de part et d'autre des voies suivantes :

le contournement Ouest, voie de type I à 4 files de circulation
la voie ferrée Strasbourg/Paris, voie de type I à moins de 4 files de circulation
la RN 63, voie de type II à moins de 4 files de circulation

ne sont admises que si elles répondent aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires aux opérations inscrites aux plans de zonage en emplacements réservés.

Les travaux et ouvrages de télécommunication et de télédiffusion, les travaux et installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.

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 ci-dessus.
2. Les installations prévues à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, exception faite des aires de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings et terrains de caravanes.

Section II – Conditions d’occupation du sol

ARTICLE 3 NC – Accès et voirie

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 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l’article 682 du Code Civil, 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 le recul depuis l’axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres devra se faire en des points spécialement aménagés.

Les accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie nationale ou départementale peuvent être interdits.

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 + 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

Tout accès direct à l’opération inscrite en emplacement réservé A2 est interdit.

Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 4 NC – Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d’habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par le 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, dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

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 mètres il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

Toutes les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 5 NC – Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins 20 mètres de longueur de façade sur une voie carrossable publique ou privée.

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

Voirie

Les constructions, installations et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres de l'axe de la voie de desserte, sauf dispositions contraires figurant au plan.

Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'un grand itinéraire, une route assimilée ou une voie classée « grande circulation », les constructions destinées à l'habitation doivent être éloignées d'au moins 35 mètres de l'axe de ces voies et les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, d'au moins 25 mètres de l'axe de ces voies.

Toute construction et installation autre que celle liée à l'opération concernée par l'emplacement réservé N°A2 est interdite à l'intérieur des reculs de construction liés à cette opération et inscrits sur les plans de zonage.

- 1.3. Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'une autoroute, les constructions destinées à l'habitation doivent respecter une distance d'au moins 50 mètres et les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, une distance d'au moins 40 mètres de l'axe de cette autoroute.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

3. Voie ferrée

Le long des voies ferrées, une marge de recul d'au moins 25 mètres devra être respectée à compter de la limite d'emprise légale de la S.N.C.F. Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations qui utilisent la voie ferrée.

4. Cours d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul de :

- 40 mètres à compter de l'axe du canal de la Marne au Rhin à l'exception des constructions et installations nécessaires à son entretien ou à son exploitation,
- 6 mètres à compter des berges du Mühlbach.

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

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables des constructions et installations 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 mètres.

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

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

ARTICLE 9 NC – Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE 10 NC – Hauteur maximum des constructions

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

Au-dessus de la hauteur précitée, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.

Pour les autres bâtiments et installations à usage agricole, celle-ci est portée à 8 mètres avec un maximum de 12 mètres au faîtage, exception faite des silos à fourrage.

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés au plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE 11 NC – Aspect extérieur – Clôtures

1. Façades et volumes

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement, à l'exception des constructions en secteur de zone NCe.

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

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 sols différenciés.

Les clôtures ne pourront être édifiées à moins de 3 mètres de l'axe de tout chemin rural ou d'exploitation.

Les clôtures éventuelles 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 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature, est de 1,20 mètre 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 mètres.

En secteur de zone NCe :

Nonobstant la disposition précédente, la hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres, qu'elle que soit leur nature.

ARTICLE 12 NC – Stationnement

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

ARTICLE 13 NC – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

ARTICLE 14 NC – Coefficient d’occupation du sol – C.O.S.

Non réglementé.

ARTICLE 15 NC – Dépassement du coefficient d’occupation du sol – C.O.S.

Sans objet.

Chapitre IV - Règlement applicable à la zone ND

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises

1. En zone ND 1 :

Les équipements liés à l'économie forestière.

2. En zone ND 2 :

Les constructions liées aux activités sportives notamment celles résultant de la présence de l'hippodrome.

Les opérations et installations inscrites en emplacements réservés.

3. En zone ND 3 :

L'aménagement d'un étang de pêche et la construction de refuges ou abris pour les pêcheurs.

L'installation d'un hangar et d'un garage pour abriter du matériel.

Les affouillements ou exhaussements du sol.

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. Les installations prévues à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, exception faite des aires de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

3. Les affouillements ou exhaussements du sol (à l'exception de la zone ND 3) et les ouvertures et extensions de carrières, étangs ou gravières.

4. Les terrains de camping et de caravanes.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 ND - Accès et voirie

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 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 mètres de l'axe devra se faire en des points spécialement aménagés.

Les accès aux constructions à partir des voies classées dans la voirie nationale ou départementale peuvent être interdits.

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 + 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

2. Voirie

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

ARTICLE 4 ND – Desserte par les réseaux

1. Eau

- a) 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.
- b) 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, dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.
- c) 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 mètres il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

- a) Toutes les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental.
- b) L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 5 ND – Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE 6 ND – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voirie

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions, installations et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres de l'axe de la voie de desserte.

Les clôtures ne pourront être édifiées à moins de 3 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

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 ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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 mètres.

ARTICLE 9 ND – Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE 10 ND – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 10 mètres mesurés à l'égout des toitures, par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation.

ARTICLE 11 ND – Aspect extérieur – Clôtures

1. Façades et volumes

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

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

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 sols différenciés.

Les clôtures ne pourront être édifiées à moins de 3 mètres de l'axe de tout chemin rural ou d'exploitation.

Les clôtures éventuelles 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 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature, est de 1,20 mètre, 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 mètres.

ARTICLE 12 ND – Stationnement

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

ARTICLE 13 ND – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol

ARTICLE 14 ND – Coefficient d'occupation du sol – C.O.S.

Non réglementé.

ARTICLE 15 ND – Dépassement du coefficient d'occupation du sol – C.O.S.

Sans objet.