

Communauté de
Communes

ACKERLAND

Commune d'Handschuheim

REGLEMENT

REVISION SIMPLIFIEE N°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

A ITTENHEIM, le

16 DEC. 2009

17 DEC 2009

Le Président de la Communauté de Communes
Sylvain WASERMAN



COMMUNAUTE DE COMMUNES ACKERLAND

COMMUNE DE HANDSCHUHEIM

REVISION SIMPLIFIEE N°1

REGLEMENT

Pages modifiées :

Page 15 : article 3 UB, paragraphe 2 : voirie

Page 18 : article 10 UB, paragraphe 2

Page 20 : article 11 UB

Page 22 : article 14 UB

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire des communes de Hurtigheim et de Handschuheim de la Communauté de Communes ACKERLAND.

ARTICLE 2 - Modalités d'application

Les dispositions du présent règlement se substituent :

- Aux règles générales fixées par les articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises aux titres 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

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) Les zones UA délimitées au plan et repérées par l'indice UA sont réservées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux ainsi qu'à 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 qu'à leurs dépendances dans lesquelles les équipements, les voies et les réseaux divers sont réalisés ou projetés à court terme ;
- c) Les zones UX délimitées au plan et repérées par l'indice UX sont réservées aux activités.

2) Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions de différents chapitres du titre III sont :

- a) Les zones NA délimitées au plan et repérées par l'indice NA sont les zones naturelles réservées à l'urbanisation future. Les zones I NA sont urbanisables à terme immédiat. Les zones II NA le sont après une procédure de modification ou de mise en révision du
- b) La zone NB délimitée au plan et repérée par l'indice NB est la zone naturelle dont l'équipement n'est pas envisagé mais où les constructions peuvent être admises dans certaines conditions, relatives notamment à la surface des terrains ;
- c) Les zones NC délimitées au plan et repérées par l'indice NC sont les zones naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la valeur du sous-sol sur le plan économique ;

Le secteur NDa correspond aux décharges ou dépôts d'ordures.

d) Pour les différentes zones, il est ajouté à chaque indice des numéros d'ordre facilitant leur repérage dans les différentes communes :

20 " : Hurtigheim
40 " : Handschuheim

3) Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis aux plans par la trame « espaces boisés, lorsqu'ils ne sont soumis au Régime Forestier.

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 (COS)

1) Définition

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors-œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

2) Application

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.

Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de constructions. 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 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.

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

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

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

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 - Sont interdits

Dispositions générales

1. Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2:

- les démolitions,
- les activités et établissements industriels,
- l'implantation de nouvelles exploitations agricoles,
- Les carrières,
- Les étangs,
- Les installations classées,
- les sites à vocation exclusive de stockages ou de logistique,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les parcs d'attractions permanents,
- Les ouvrages et travaux suivants :
 - les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 UA – Sont autorisés sous conditions spéciales

- Les démolitions ayant été accordées par un permis de démolir. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être préservée.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités industrielles existant dans la zone.
- Les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone

- Les petits entrepôts annexes à des activités existantes et autorisées dans les occupations et utilisations du sol.
- Les constructions à usage agricole nouvelles (hormis les bâtiment d'élevage), à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existant dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes.
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition d'être compatible avec un voisinage d'habitations.
- Les commerces de proximité, à condition que la surface de vente soit inférieure à 300m².
- Les aires de sports, à condition d'être situées sur des propriétés publiques

Dans les secteurs situés à moins de 200 m de la limite d'emprise de la RN 4 (voir plans de zonage), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

Section II - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 3 UA – 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 permettent 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 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 logement au plus.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,5 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

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

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, dont la déclivité est 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 aux conditions suivantes :

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

ARTICLE 4 UA – Desserte en eau, assainissement et en électricité

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 :

1. 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.
2. Les lotissements et les ensembles d'habitation 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.

3. Dans les secteurs où les réseaux publics n'existent pas et sous réserve que les dispositions du paragraphe suivant 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.

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 ;

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.

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 – Surface et forme des terrains

Non réglementé.

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

1) Voirie

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade

Sauf dispositions contraires figurant aux plans du zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait de cet alignement, sans que ce retrait ne puisse excéder 2,00 m.

Dans le cas où le parcellaire n'est pas perpendiculaire à la voie, l'angle de la construction le plus proche de la voie devra s'implanter soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait de cet alignement, sans que ce retrait ne puisse excéder 2,00 m.

Les saillies sur façade, surplombant le domaine public, sont interdites, à l'exception des débords de toitures et des auvents traditionnels situés à plus de 4m au-dessus du domaine public.

Aucune construction ne devra entraîner l'abattage d'un ou de plusieurs arbres d'alignement.

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.

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

1. A moins que 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 ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée, notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.

Toutefois, la construction peut être implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (schlupf). Ce léger recul n'excèdera pas 0,55m au droit de la façade

Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'un schlpf préexistant ou d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul

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 prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 UA – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 UA – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette ne peut excéder les valeurs suivantes :

- ◆ Pour les constructions à usage agricole, sauf les constructions d'habitation dépendant des exploitations agricoles : hauteur maximum totale : 16 mètres dans toutes les zones UA. Cette hauteur maximum de 16 mètres peut toutefois être dépassée pour les silos ;
- ◆ Pour tout autre type de construction:

7 mètres à l'égout de la toiture et 12 mètres au faitage dans l'ensemble de la zone UA

Seul un niveau habitable est autorisé au-dessus de cette hauteur de 7 mètres. Les éventuelles lucarnes en toiture (situées au-dessus de cette hauteur) ne sont autorisées que dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30% du linéaire total de la façade

2. Dans le cas où des constructions nouvelles se substitueraient à des anciennes, des hauteurs identiques à celles des bâtiments démolis peuvent être autorisées sous réserve que les dispositions retenues dans les autres articles du chapitre I soient respectées.

ARTICLE 11 UA – Aspect extérieur

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

Dispositions particulières

1. Sont notamment interdits les immeubles comportant plus de 2 cages d'escalier.
2. 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.

La hauteur des clôtures sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra, par contre, suivre le jeu de terrain en fond de parcelle.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf dans les cas suivants :

- construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmoniserait avec celui des porches traditionnels existants à proximité.
- Reconstruction à l'identique de murs et portails anciens.

3. Les prescriptions suivantes sont à observer :

- ◆ Les constructions devront être d'un volume comparable aux bâtiments voisins. Le faîtage des constructions devra être parallèle à celui des édifices voisins existants ;
- ◆ Les éventuelles terrasses remblayées ne pourront dépasser de plus de 0,70 mètre le niveau de la voie d'accès bordant la parcelle. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre ce même niveau. Ces dispositions ne sont toutefois applicables que pour les parties du bâtiment visibles depuis le domaine public ;
- ◆ Les toitures du volume principal des constructions comporteront deux pentes égales, d'au moins 45°. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou artisanaux, ni aux bâtiments annexes de faible superficie ;
- ◆ Les éventuels pans coupés des toitures auront une dimension maximale voisine de 2 m², comme sur le pignon des maisons traditionnelles,
- ◆ Les éventuelles lucarnes, disposées sur les maisons traditionnelles en colombage auront une dimension de façade maximale de 1m²
- ◆ La hauteur des ouvertures doit être supérieure à leur largeur, exception faite des portails et des portes de garages ;
- ◆ D'une manière générale, est prohibé tout élément architectural ou décoratif étranger à la région.

ARTICLE 12 UA – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de 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 (1)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif :	
. jusqu'à 2 pièces	2
. au-delà de 2 pièces	2,5
<u>Dont nombre de places en surface, par logement</u>	<u>1,5</u>
- maison individuelle	2
<u>Dont nombre de places en surface</u>	<u>1</u>
<u>Bureaux</u>	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre pour les employés et visiteurs	2
<u>Commerces</u>	
- nombre de places pour 100 m ² hors -œuvre (ventre+réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
Nombre de places par classe construite	
- primaire et maternelle	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : 5 places	1
- Hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	8
- Etablissements hospitaliers : pour 1 lit	2
- Restaurant : pour 10 sièges	2
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges	1
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités artisanales et industrielles</u>	
Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(1) le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

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

POS C.C. ACKERLAND Règlement

Commune d'HANDSCHUHEIM - Modification N° 2 - Approbation

Commune d'HURTIGHEIM - Modification N° 4 -Approbation - Avril 2007

11/44

stationnement pour les logements ou surfaces d'activités existantes dans la mesure où elles n'existaient pas.

Par contre toute transformation ayant pour effet de créer des logements supplémentaires ou des tranches supplémentaires de commerce, devra répondre aux dispositions du tableau ci-dessus, pour chaque logement supplémentaire créé et pour chaque tranche de commerce créée

Les places de stationnement des commerces et activités devront être accessibles sans entraves aux heures d'ouverture de ceux-ci

Les places de stationnement en surface des immeubles collectifs devront être facilement accessibles, sans dispositif de fermeture entre le domaine privé et le domaine publique

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.

Locaux pour deux roues et locaux poubelles

Tout immeuble comprenant plus de 3 logements devra réaliser des locaux destinés au stationnement collectif :

- des deux roues à raison de 3m² par logement
- des poubelles

Ces locaux seront soit réalisés dans les volumes du bâtiment d'habitation, soit dans une construction annexe.

ARTICLE 13 UA – Espaces libres et plantations

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

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

ARTICLE 14 UA – Coefficient d'occupation du sol (COS)

1. Sous réserve de l'application des article 1 UA et 13 UA du présent règlement, le COS maximum applicable dans les différentes zones est égal à :
 - Zone UA 20 = 1,0
 - Zone UA 40 = 0,6
2. Ne sont pas soumis au COS les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires sanitaires ou hospitaliers.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement tous types de constructions ainsi que leurs dépendances.

ARTICLE 1 UB – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- les activités et établissements industriels,
- l'implantation de nouvelles exploitations agricoles,
- Les carrières,
- Les étangs,
- Les installations classées,
- les sites à vocation exclusive de stockages ou de logistique,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les parcs d'attractions permanents,
- Les ouvrages et travaux suivants :
 - les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 UB – Sont autorisés sous conditions spéciales

- Les constructions à usage d'activité artisanale et de services à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone (pas de nuisances sonores, olfactives)
- Les petits entrepôts annexes à des activités existantes et autorisées dans les occupations et utilisations du sol.
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition d'être compatible avec un voisinage d'habitations (pas de nuisances sonores, olfactives).

- Les commerces de proximité, à condition que la surface de vente soit inférieure à 300m².
- Les aires de sports, à condition d'être situées sur des propriétés publiques.

Section II - Conditions de l'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 permettent 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 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 logement au plus.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,5 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés, les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, dont la déclivité est 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 aux conditions suivantes :

- Largeur minimale entre alignements est 6 mètres sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil Municipal dans une délibération motivée ;
- Sauf dans le secteur UB 44 : les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UB – Desserte en eau, assainissement et en électricité

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 :

1. 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.
2. Les lotissements et les ensembles d'habitation 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.

ARTICLE 5 UB – Surface et forme des terrains destinés à recevoir de l'habitat

Non réglementé.

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 ;
- Aucune construction ne devra entraîner l'abattage d'un ou de plusieurs arbres d'alignement ;
- Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies ;
- 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.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L > H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
2. Par exception les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment (dans ce cas la construction ne dépassera ni la longueur, ni le volume du bâtiment voisin), 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.
3. Les constructions annexes de moins de 3,5 mètres de hauteur peuvent jouxter toutes limites séparatives.
4. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant, d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au premier paragraphe du présent article, sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.

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

Des adaptations mineures peuvent être apportées aux dispositions du présent article, dans les formes précisées au titre I, article 1 ci-dessus, lorsqu'elles permettent une utilisation plus rationnelle des lieux et des locaux à construire.

Ces adaptations ne peuvent cependant pas dépasser les limites suivantes :

a) Sur la limite séparative

- profondeur maximum $20 + 2 = 22$ mètres
- hauteur maximum $3,5 + 0,5 = 4$ mètres

b) Prospects

$L = h/2 - 1$ mètre (minimum 3 mètres)

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 prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 UB – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 UB – Hauteur des constructions

1. Dans les zones UB20, UB21, UB22, UB23 et UB24, 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 de la toiture, et 12 mètres au faitage.

Seul un niveau habitable est autorisé au-dessus de la hauteur de 7 m.

2. Dans les zones UB40, UB41, UB42 et UB43, 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 de la toiture, ou au sommet de l'acrotère, et 12 mètres au faitage.

Seul un niveau habitable est autorisé au-dessus de la hauteur de 7 m. Tout attique au dessus de cette hauteur respectera un recul, par rapport à la façade, au moins égal à la hauteur de l'attique.

Dans la zone UB44, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 5 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère et 9 mètres au faitage.

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

ARTICLE 11 UB – Aspect extérieur

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

Aucune construction n'aura une longueur supérieure à 25m

Les façades seront enduites et leur coloration sera choisie dans les teintes pastels

- 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.

La hauteur des clôtures sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Dans les zones UB de HANDSCHUHEIM et HURTIGHEIM, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

- Dispositions particulières à la zone UB23 sur le tronçon longeant la rue des Forgerons au Nord de la rue de l'Ecole

Les toitures du volume principal des constructions comporteront deux pentes égales, d'au moins 45°. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou artisanaux, ni aux bâtiments annexes de faible superficie ;

Les éventuels pans coupés des toitures auront une dimension maximale voisine de 2 m², comme sur le pignon des maisons traditionnelles ;

Les éventuelles lucarnes, disposées sur les maisons traditionnelles en colombage auront une dimension de façade maximale de 1m² ;

La hauteur des ouvertures doit être supérieure à leur largeur, exception faite des portails et des portes de garages ;

D'une manière générale, est prohibé tout élément architectural ou décoratif étranger à la région.

- Dispositions particulières aux zones UB20, UB21, UB22, UB23 et UB24.

Les toitures du volume principal des constructions comporteront deux pentes égales, d'au moins 45°. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou artisanaux, ni aux bâtiments annexes de faible superficie.

- Dispositions particulières à la zone UB44 :

La hauteur des clôtures situées le long d'un chemin rural ou d'un chemin d'exploitation ne devra pas excéder 1 mètre. Ces clôtures devront être de type agricole, c'est-à-dire constituées d'éléments légers, de type grillage sans mur bahut ou support maçonné. Les murs sont interdits.

Il est recommandé d'implanter ces clôtures avec un retrait minimal de 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation afin de permettre le passage des engins agricoles.

ARTICLE 12 UB – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de 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 (1)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif :	
. jusqu'à 2 pièces	2
. au-delà de 2 pièces	2,5
Dont nombre de place en surface par logement	1,5
- maison individuelle	2
Dont nombre de place en surface	1
<u>Bureaux</u>	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
- nombre de places pour 100 m ² hors -œuvre (ventre+réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
Nombre de places par classe construite	
- primaire et maternelle	1
- secondaire	1,5
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : 5 places	1
- Hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	8
- Etablissements hospitaliers : pour 1 lit	2
- Restaurant : pour 10 sièges	2
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges	1
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités artisanales et industrielles</u>	
Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(1) le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des constructions 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.

Par contre toute transformation ayant pour effet de créer des logements supplémentaires ou des tranches supplémentaires de commerce, devra répondre aux dispositions du tableau ci-dessus, pour chaque logement supplémentaire créé et pour chaque tranche de commerce créée

Les places de stationnement des commerces et activités devront être accessibles sans entraves aux heures d'ouverture de ceux-ci

Les places de stationnement en surface des immeubles collectifs devront être facilement accessibles, sans dispositif de fermeture entre le domaine privé et le domaine public

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.

Locaux pour deux roues et locaux poubelles

Tout immeuble comprenant plus de 3 logements devra réaliser des locaux destinés au stationnement collectif :

- des deux roues à raison de 3m² par logement
- des poubelles

Ces locaux seront soit réalisés dans les volumes du bâtiment d'habitation, soit dans une construction annexe.

ARTICLE 13 UB – Espaces libres et plantations

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

En outre, 30% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazon, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

L'adaptation mineure suivante peut être apportée aux dispositions du présent article, dans les formes précitées 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 conditions d'être plantée d'arbres.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

ARTICLE 14 UB – Coefficient d'occupation du sol (COS)

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB et 13 UB du présent règlement, le COS maximum applicable dans les différentes zones est égal à :

- 0,2 dans la zone UB 41
- 0,4 dans les zones UB 40, 42, 43 et 44
- 0,6 dans les zones UB 20 à 24.

2. Ne sont pas soumis au COS les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires sanitaires ou hospitaliers.

CHAPITRE III - Règlement applicable à la zone UX

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

ARTICLE 1 UX - Sont interdits

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UX, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2:

- - les constructions à usage d'habitation,
- - les constructions à usage agricole,
- - les lotissements à usage d'habitation,
- - le stationnement des caravanes isolées,
- - les terrains de caravanes,
- - les terrains de campeurs,
- - les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- - les carrières.
- -les dépôts de ferraille et de déchets
- - les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction
 - . les aires de jeux et de sports
 - . les affouillements et exhaussements du sol
- - les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,

ARTICLE 2 UX – Sont autorisés sous conditions spéciales

1. - les logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ; la superficie de ces constructions est limitée à 120 m² de S.H.O.N. par établissement, elles seront intégrées aux volumes des bâtiments d'activité.

Par exception ces logements pourront ne pas être intégrés aux bâtiments d'activité à condition que cela soit justifié par des raisons de sécurité ou des raisons fonctionnelles.

2. - les installations et travaux divers suivants :
 - . les aires de jeux et de sports, à condition qu'elles soient destinées aux usagers de la zone.
 - . les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à toutes les autres O.U.S. autorisées par le présent règlement de zone.
3. Les travaux d'aménagement de bâtiments existants, 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.

Section II - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 3 UX – 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 permettent 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 des riverains aux voies figurant sur le plan avec une emprise de plus de 15 mètres devra se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire de voies secondaires de desserte.

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

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 aux conditions suivantes :

- Largeur minimale entre alignements 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil Municipal dans une délibération motivée ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UX – Desserte en eau, assainissement et en électricité

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 :

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, peuvent être subordonnées 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 UX – Surface et forme des parcelles

Non réglementé.

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

1. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de l'alignement existant, à modifier ou à créer.

Les servitudes de recul des constructions le long de certaines voies indiquées au plan sont à respecter.

Aucune construction ne devra entraîner l'abattage d'un ou de plusieurs arbres d'alignement.

2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 5 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.
3. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel sera délivré par l'autorité compétente.
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. Dans les zones UX30, toute clôture doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de toute voie, y compris de tout chemin rural ou d'exploitation.

ARTICLE 7 UX – 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 points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 8 UX – 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 UX – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 UX – Hauteur des constructions

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 de la toiture ou au sommet de l'acrotère et 14 mètres au total.

Il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

Dans les couloirs de lignes électriques représentés sur les documents graphiques relatifs au zonage, la hauteur hors tout des constructions est fixée à 8 mètres.

ARTICLE 11 UX – Aspect extérieur

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, au sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 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 par des haies vives, 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 maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la 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 UX – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques sur es 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 (1)
<u>Bureaux</u> - nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> - nombre de places pour 100 m ² hors –œuvre (ventre+réserve) . de 0 à 100 m ² . de 100 à 1000 m ² . au-delà de 1000 m ²	3 4 6
<u>Autres équipements</u> - Restaurant : pour 10 sièges - Station-service : par poste de lavage ou de graissage	2 5
<u>Activités industrielles</u> Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

ARTICLE 13 UX – Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
- Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE 14 UX – 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.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - Règlement applicable à la zone NA

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

ARTICLE 1 NA – Sont interdits

ZONES I NA

1. Les constructions isolées, ainsi que toute opération non mentionnée ou non-conforme à l'article 2 NA ci-dessous.
2. Les établissements et installations classés soumis à autorisation ou à déclaration, visés par la loi du 19 juillet 1976, à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeuble, stations-service, parkings...
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les campings et terrains de caravanes.

ARTICLE 2 NA – Sont autorisés sous conditions spéciales

ZONES II NA

ZONES I NA

1. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
2. Les lotissements destinés à l'habitation, les ensembles d'habitat collectif, groupé ou individuel, les équipements publics ou commerciaux, ainsi que les bureaux et autres activités sans nuisances,et compatible avec un voisinage d'habitation sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

- a) 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.
 - b) La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé, ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
 - c) Chaque opération doit en outre être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de 50 ares dans la zone NA 20,. Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée, celle-ci pourra néanmoins être urbanisée, à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
 - d) Dans les zones NA 31, NA 32, NA 34 et NA 35, et NA 36, l'opération devra couvrir la totalité de la zone.
 - e) Une opération de construction ne pourra être autorisée que si elle s'intègre dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone
 - f) Chaque tranche d'opération prévoira des terrains destinés à accueillir de l'habitat collectif, n'excédant pas 20 % de la superficie des terrains de construction de l'ensemble de la tranche
3. Il peut être admis qu'une opération comprenne plusieurs maîtres d'ouvrage, sous réserve que les demandes de permis de construire soient déposées simultanément et comportent les plans d'équipement de l'ensemble de cette opération.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 NA – 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 permettent 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 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 logement au plus.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,5 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

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

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, dont la déclivité est 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 aux conditions suivantes :

- Largeur minimale entre alignements 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil Municipal dans une délibération motivée ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 NA – Desserte en eau et assainissement

a) 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

b) Assainissement

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

ARTICLE 5 NA – Surface et forme des terrains destinés à recevoir de l'habitat

Non réglementé

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

En l'absence de règles particulières définies dans le cadre d'une opération d'aménagement, les règles ci-dessous s'appliquent.

1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

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

Les reculs des constructions le long de certaines voies indiquées au plan sont à respecter.

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

3. 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.

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

En l'absence de règles particulières définies dans le cadre d'une opération d'aménagement, les règles ci-dessous s'appliquent :

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L > H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Par exception, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment (dans ce cas la construction ne dépassera ni la longueur, ni le volume du bâtiment voisin), ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 NA ci-dessus.
3. Les constructions annexes de moins de 3,50 m de hauteur peuvent jouxter toutes limites séparatives.
4. 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.

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

ARTICLE 8 NA – 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 prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 NA – Emprise au sol

Dans toute la zone à l'exception de la zone NA20

Non règlementée.

Dans la zone NA20

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 10 NA – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 12 m au faîtage par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire. Un seul niveau habitable est autorisé au-dessus de la hauteur de 7 m.

ARTICLE 11 NA – Aspect extérieur

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

- Aucune construction n'aura une longueur supérieure à 25m
- Les façades seront enduites et leur coloration sera choisie dans les teintes pastels

• Toitures

- Les toitures principales des constructions auront une pente comprise entre 40° et 52°.

• 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 dallages de bordure ou des revêtements du sol différenciés.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 m , leur hauteur pourra atteindre 2 m lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée
- 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 hauteur des clôtures sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

ARTICLE 12 NA – Obligation de réaliser des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de 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 (1)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif :	
. jusqu'à 2 pièces	2
. au-delà de 2 pièces	2,5
Dont nombre de places en surface par logement	1,5
- maison individuelle	2
Dont nombre de places en surface	1
<u>Bureaux</u>	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre pour les employés et visiteurs	4
<u>Commerces</u>	
- nombre de places pour 100 m ² hors –œuvre (ventre+réserve)	
. de 0 à 100 m ²	2
. de 100 à 1000 m ²	3
. au-delà de 1000 m ²	5
<u>Equipement d'enseignement</u>	
Nombre de places par classe construite	
- primaire et maternelle	1
- secondaire	1,5
<u>Autres équipements</u>	
- Etablissements hospitaliers : pour 1 lit	2
- Centre culturel, salle de réunion : 5 places	1
- Hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	8
- Restaurant : pour 10 sièges	2
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges	1
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage	5
<u>Activités industrielles</u>	
Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(1) le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

- Toute transformation ayant pour effet de créer des logements supplémentaires ou des tranches supplémentaires de commerce, devra répondre aux dispositions du tableau ci-

dessus, pour chaque logement supplémentaire créé et pour chaque tranche de commerce créée

- Les places de stationnement des commerces et activités devront être accessibles sans entraves aux heures d'ouverture de ceux-ci
 - 2. Les places de stationnement en surface des immeubles collectifs devront être facilement accessibles, sans dispositif de fermeture entre le domaine privé et le domaine publique
- Locaux pour deux roues et locaux poubelles
 - Tout immeuble comprenant plus de 3 logements devra réaliser des locaux destinés au stationnement collectif :
 - des deux roues à raison de 3m² par logement
 - des poubelles
 - Ces locaux seront soit réalisés dans les volumes du bâtiment d'habitation, soit dans une construction annexe.

ARTICLE 13 NA – Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.
2. Les constructions nouvelles créant plus de deux logements devront comporter des espaces verts en pleine terre d'une superficie au moins égale à 30% de la surface hors œuvre nette créée à l'occasion du projet. Ces espaces verts devront être regroupés en un seul tenant si leurs superficies sont inférieures à 1are. Les superficies supérieures à 1 are pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à 1 are
3. Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans ce calcul.
4. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

ZONES II NA : sans objet

ARTICLE 14 NA – Coefficient d'occupation du sol (COS)

1. Le C.O.S. applicable dans les zones NA est égal à 0 pour toute construction qui ne se conformerait pas aux articles 1 NA à 13 NA ci-dessus (voir tout particulièrement l'article 2 NA).

Lorsque le projet est conforme, le COS maximum applicable est égal à 0,5.

2. Ne sont pas soumis au COS les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires sanitaires ou hospitaliers.

CHAPITRE II - Règlement applicable à la NB

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

ARTICLE 1 NB – Sont interdits

1. Les constructions ou installation à l'exception de celles visées à l'article 2 NB ci-dessous.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières, sablières.
4. Les campings et terrains de caravanes.

ARTICLE 2 NB – Sont autorisés sous conditions spéciales

1. Les constructions d'habitation isolées.
2. Les travaux d'amélioration de bâtiments existants.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 NB – Accès et voirie

1) Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 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 permettent une lutte efficace contre l'incendie.

L'accès 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.

2) Voirie

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

ARTICLE 4 NB – Alimentation en eau et assainissement

1) Eau

- a) Toute construction à usage d'habitation, tout établissement en installation abritant des activités ou des loisirs 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 ou si le débit du réseau est insuffisant, 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 et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, notamment le règlement sanitaire départemental.
- b) L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 5 NB – Surface et forme des parcelles destinées à recevoir de l'habitat

Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée sur une parcelle de surface inférieure à 20 ares.

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

1) Voirie

Les reculs des constructions le long de certaines voies, indiquées aux plans, sont à respecter.

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.

ARTICLE 7 NB – 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 4 mètres.

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

Une distance d'au-moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 NB – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 NB – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres mesurés à l'égout des toitures, par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation. Un seul niveau habitable peut être aménagé sous les combles.

La Hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

ARTICLE 11 NB – Aspect extérieur

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, au 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, au sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 NB – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 13 NB – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de constructions ou installations doivent être aménagés et régulièrement entretenus. Pour les constructions pouvant être autorisées en vertu de l'article 2 NB, au moins 40 % du terrain devront être aménagés en espaces verts.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

ARTICLE 14 NB – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sous réserve de l'application des articles 1 NB à 13 NB du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal :

- 0,3 en zone NB 10
- 0,1 en zone NB 40

CHAPITRE IV - Règlement applicable à la zone NC

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

ARTICLE 1 NC – Sont interdits

1. Toute construction et installation, à l'exception de celles visées à l'article 2 NC
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings et terrains de caravanes.

ARTICLE 2 NC – Sont autorisés sous conditions spéciales

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux.
2. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
3. La construction de stations-service, accessibles depuis la RN 4, est autorisée sous réserve que l'implantation et les conditions d'accès soient agréées par les services compétents.
4. Les implantations d'activités classées soumises à déclaration ou à autorisation si elles se conforment aux conditions ci-après :
 - ◆ Activité en rapport avec la transformation de produits agricoles ;
 - ◆ Possibilité de raccordement aux réseaux publics ;
 - ◆ Conformité avec le règlement départemental d'hygiène.
5. Dans les secteurs situés à moins de 200 m de la limite d'emprise de la RN4 (voir plans de zonage), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 NC – 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 permettent 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, plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

2) Voirie

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

ARTICLE 4 NC – Alimentation en eau et assainissement

1) Eau

- a) Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable. Cette disposition n'est toutefois pas obligatoire pour les hangars servant au stockage, sous réserve de l'accord des services chargés de la sécurité-incendie.
- b) 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.
- 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 naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2) Assainissement

- a) Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 11 juin 1969, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, notamment le règlement sanitaire départemental.
- b) L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 5 NC – Surface et forme des parcelles

Non réglementé.

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

1. Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres de l'axe de la voie de desserte, sauf disposition contraire figurant au plan. Dans le cas de constructions desservies par des chemins ruraux, cette distance est ramenée à 8 mètres.
2. Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'un grand itinéraire, une route assimilée à une voie classée « grand 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.

3. Toute clôture doit respecter un recul d'au moins 4 mètres à compter de l'axe d'un chemin rural ou d'un chemin d'exploitation, ou d'une voie communale.

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.

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

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L=h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Une distance d'au-moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 NC – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 NC – Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout des toitures, et 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation.

Pour les autres bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum totale est de 16 mètres.

2. Aucune limitation de hauteur n'est toutefois prescrite pour les silos tours

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

ARTICLE 11 NC – Aspect extérieur

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, au 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, au sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 NC – Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

ARTICLE 13 UC – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE 14 NC – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE V - Règlement applicable à la zone ND

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

ARTICLE 1 ND – Sont interdits

1. Toute construction et installation à l'exception de celles visées à l'article 2 ND.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules, sauf dans les secteurs NDa.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

ARTICLE 2 ND – Sont autorisés sous conditions spéciales

1. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
2. Dans les secteurs NDa : les décharges, dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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 permettent 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, plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

2) Voirie

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

ARTICLE 4 ND – Alimentation en eau et assainissement

1) Eau

- a) Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.
- b) 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.
- 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 naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2) Assainissement

- a) Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 11 juin 1969, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, notamment le règlement sanitaire départemental.
- b) L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 5 ND – Surface et forme des parcelles

Non réglementé.

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

1. Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres de l'axe de la voie de desserte.

Les reculs des constructions le long des voies figurant aux plans sont à respecter

2. Si le terrain devant recevoir la construction se situe à proximité d'un grand itinéraire, une route assimilée à une voie classée « grand 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.
3. Toute clôture doit respecter un recul d'au moins 4 mètres à compter de l'axe d'un chemin rural, d'un chemin d'exploitation ou d'une voie communale.
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.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contiguës.

ARTICLE 9 ND – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 ND – Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 11 ND – Aspect extérieur

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, au 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.

ARTICLE 12 ND – Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

ARTICLE 13 UD – Espaces libres et plantations

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

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

Non réglementé.