

POS

- Plan d'Occupation des Sols -

Commune d'

MODIFICATION N° 4 Approbation

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 20 AOUT 2009
A HANGENBIETEN, le 21 AOUT 2009



Le Maire

André BIETH

Approuvé le
Révision n°1
Modification n°1
Modification n°2
Modification n°3
Modification n°4

le 27/06/2002
le 20/08/2009

Modification n°5 APPROBATION

Vu pour être annexé à
la délibération de ce jour

- 1 SEP. 2014

A Hangenbieten

- 1 SEP. 2014



Le Maire

André BIETH

COMMUNE DE HANGENBIETEN

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

R È G L E M E N T

modification N°4 du POS

TITRE I

Dispositions Générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de HANGENBIETEN (Bas-Rhin) (N° INSEE : 67182).

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire défini à l'article 1 ci-dessus :

- Les articles du code de l'urbanisme suivants
 - . Articles législatifs : L.111-9, L.111-10 et L.421-4,
 - . Articles réglementaires : R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.
- Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) mentionnées à l'annexe correspondante du présent plan.
- Les articles du Code de l'Urbanisme L.211-1 à 211-7, L.213-1 à L.213-18, R.211-1 à 211-8 et R.213-1 à 213-2 concernant le droit de préemption urbain.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 portant délimitation des zones inondables de la Bruche.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1) Les zones urbaines

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

- la zone UA divisée en deux secteurs : UAa, UAb et UAj
- la zone UB divisée en quatre secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd
- la zone UC divisée en trois secteurs : UCa, UCb et UCc.

2) Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone INA1
- la zone INA2
- la zone INA3
- la zone IINA1, qui comporte un secteur IINA1a
- la zone IINA2
- la zone NB
- la zone NC
- la zone ND, qui comporte un secteur NDa.

N.B. : Les zones UB, UC, INA1, INA2, INA3, IINA1, IINA2, NC et ND comportent des sous secteurs de zone i1, i2 et i4 localisant les différents types de zones inondables délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992.

Article 4 - Adaptations mineures

1. Définition

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme les définit comme suit : "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".

2. Application

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont effet à leur égard.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond au village ancien.

Elle est divisée en trois secteurs de zones, UAa, UAb et UAj (secteur particulier de jardins).

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

Article 1 UA - Sont interdits

Dans les secteurs de zone UAa et UAb :

1. Les constructions à usage d'activité, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
2. Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
4. Les carrières.
5. Les étangs.
6. Les terrains de campeurs et les terrains de caravanes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous

Dans le secteur de zone UAj :

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2UAj ci-après.

Article 2 UA - Sont autorisés sous conditions spéciales

Nonobstant les dispositions du § 1 de l'article précédent, sont autorisés :

Dans les secteurs de zone UAa et UAb

1. Les constructions à usage d'activité compatibles avec le voisinage d'habitations.
2. Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur de zone UAj

1. Les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol.
2. Les clôtures.
3. L'aménagement, la transformation et la surélévation des maisons d'habitation existantes s'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol
4. La reconstruction dans un délais de 10 ans des bâtiments sinistrés sur une emprise n'excédant pas celle préexistante et dans la limite des articles 6, 7 et 10 UA.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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.
- 1.2. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 150 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services public (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

2.2. Eaux 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, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit :

- à l'alignement ou à une distance au plus égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- le long des rues de la Libération, du Château, du 14 juillet et des Eglises : selon la ligne des constructions existantes ;

Toutefois cette règle ne s'applique pas :

- . aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ;
- . aux constructions qui n'ont qu'un accès sur ces voies ;
- . à la reconstruction des bâtiments existants ;
- . à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension des bâtiments existants.

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

1. Implantation jouxtant la limite latérale

1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 20 mètres comptés à partir de l'alignement. Elles doivent respecter en fond de parcelles les prospects définis au § 2 ci-dessous.

- 1.2. L'implantation des constructions définies au § 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.
- 1.3. 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 mètres au droit de cette limite et si aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- 1.4. S'il s'agit de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment destiné à l'exploitation agricole, la profondeur de 20 mètres peut être dépassée.

2. Implantation avec prospect

- 2.1. Lorsque les cas prévus au § 1 ci-dessus ne sont pas applicables, les dispositions suivantes sont à respecter :
- 2.2. 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.
- 2.3. Toutefois, dans le cas où le bâtiment voisin ou le bâtiment à reconstruire sont implantés en léger recul par rapport aux limites séparatives, conformément à la tradition locale du "Schlupf", les constructions nouvelles pourront être implantées en léger recul, sans être soumises aux règles de prospect.
- 2.4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.

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 de 4 mètres ou plus peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité

Article 9 UA - Emprise au sol

Dans les secteurs de zone UAa et UAb

Non réglementé.

Dans le secteur de zone UAj

Limité à 12 m² par unité foncière.

Limité à l'emprise des bâtiments préexistants en cas de reconstruction après sinistre.

Article 10 UA - Hauteur des constructions

1. Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture et la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs de zone UAa et UAb

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 13 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout de la toiture.

Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

Dans le secteur de zone UAj

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage et 2,5 mètres à l'égout.

Cette règle ne s'applique pas à la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans ce secteur de zone ni à la reconstruction de bâtiments sinistrés : leur hauteur maximale par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette n'excèdera pas 13 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout de la toiture.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs (Ecoles – Gymnases, etc).

Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

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 matérialisé au moins par un décrochement dans le nu du sol, par des dalles, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

12

3. Dispositions particulières

- Dans le secteur UAa, les prescriptions suivantes sont à observer pour toutes les parties de bâtiment visibles depuis le domaine public :
 - . 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 toitures, à l'exception de celles des annexes, seront obligatoirement à 2 pans égaux, de pentes égales, d'une inclinaison égale ou supérieure à 40°. Les toitures seront en tuiles ;
 - . d'une manière générale est prohibé tout élément architectural ou décoratif étranger à la région.
- Dans le secteur UAj, les matériaux utilisés en façade seront la maçonnerie (enduite ou crépie) ou le bois ; les matériaux utilisés en toiture seront de teinte rouge/brun et d'aspect mat.

Article 12 UA - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

1.1. 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.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de Places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif :	
.. par logement jusqu'à 3 pièces	2
..de plus de 3 pièces	3
- maison individuelle	3
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 40 m ² hors-œuvre net (vente + réserve)	1
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite : .primaire et maternelle	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	3
- cinéma, théâtre, 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
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont 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, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

3. Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en réalisant des aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UA - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis situés entre l'alignement et la ligne des constructions doivent être plantés ou aménagés, et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Coefficient d'occupation des sols - C.O.S.

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,6 pour les constructions à usage de logement collectif comportant plus de deux logements,
- 1,0 pour les autres constructions.

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

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé dans les cas suivants :

- . 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 mètres carrés 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 II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux extensions récentes du village.

Elle est divisée en 4 secteurs de zone : UBa, UBb, UBc , UBd.

Les parties de zone UB situées dans le périmètre des zones inondables de la Bruche délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i4. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

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

Article 1 UB - Sont interdits

1. Les constructions à usage d'activité, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
2. Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
4. Les carrières.
5. Les étangs.
6. Les terrains de campeurs et les terrains de caravanes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous

Article 2 UB - Sont autorisés sous conditions spéciales

Nonobstant les dispositions du § 1 de l'article précédent, sont autorisés :

1. Les constructions à usage d'activité compatibles avec le voisinage d'habitations.
2. Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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.
- 1.2. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 150 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre 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 par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Toutefois dans les secteurs de zone UBc et UBd non desservis par le réseau public, les eaux usées doivent être évacuées vers des dispositifs d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de façon à permettre le raccordement au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux 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, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. 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 le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile.

Cette règle ne s'applique pas :

- le long de voies où une ligne de constructions existantes est établie à moins de 5 mètres de l'alignement : les constructions nouvelles pourront, par exception, s'implanter suivant cette ligne ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels postes de transformation électrique ...etc, dont qui peuvent être implantées en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

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

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment, ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci une profondeur maximum de 20 mètres comptés à partir de l'alignement défini à l'article 6 UB ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelles les prospectes définis au § 2 ci-dessus.
- 1.2. Les constructions annexes peuvent jouxter toutes limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres au droit de cette limite et si aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
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 ($D \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel en bande, les prospectes tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition, toutefois, de se conformer à l'article 8 UB ci-dessus, comme si toutes les parcelles appartenaient à une même propriétaire.

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 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 de 4 mètres ou plus peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité

Article 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UB - Hauteur 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 points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Il en est 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'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 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

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen de la voie de desserte du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout des toitures.

3. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs (Ecoles – Gymnases etc) et aux pylônes électriques.

Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions

1. 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, par des dalles, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé 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 mètres. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres, y compris le mur bahut éventuel.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres. 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 deux mètres.

Article 12 UB - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

1.1. 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.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif :	
.. par logement jusqu'à 3 pièces	2
..de plus de 3 pièces	3
- maison individuelle	3
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
- Nombre de places pour 40 m ² hors-œuvre net (vente + réserve)	1
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite :	
. primaire et maternelle	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	3
- cinéma, théâtre, 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
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont 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, à l'unité supérieure dans le cas contraire	

3. Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en réalisant des aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UB - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis situés entre l'alignement et la ligne des constructions doivent être plantés ou aménagés, et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,6 dans les zones UBa , UBb
- 0,4 dans les zones UBc et UBd.

Article 15 UB - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé dans les cas suivants :

- . 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 mètres carrés 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 UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux zones industrielles et artisanales existantes.

Elle est divisée en 3 secteurs de zone : UCa, UCb et UCc.

Les parties de zone UC situées dans le périmètre des zones inondables de la Bruche délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i4. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

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

Article 1 UC - Sont interdits

1. Dans les secteurs UCa et UCb :

- 1.1. Les lotissements pour l'habitation.
- 1.2. Les constructions à usage agricole et d'habitation, autres que celles visées à l'article 2 UC ci-dessous.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les étangs.
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol.

2. Dans le secteur UCc :

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article 2UC ci-dessous

Article 2 UC - Sont autorisés par exception ou sous conditions spéciales

1. Dans les secteurs UCa et UCb

1.1. Un logement de fonction ou de gardiennage par entreprise, à condition :

- qu'il soit destiné à des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- qu'il soit intégré dans le bâtiment d'activité ;
- que sa superficie n'excède pas 150 m² de S.H.O.N.

1.2. Les travaux d'aménagement des bâtiments existants.

1.3. Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. Dans le secteur UCc

Toutes occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités aéronautiques à l'exploitation de la voie ferrée et à l'exploitation des réseaux publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UC - Accès et voirie

1. Accès

1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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.

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

- 1.3. La desserte de la zone se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit. par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie; en fonction de sa position, de sa configuration (distance de visibilité et vitesse d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. La longueur des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres. Ce chiffre peut être dépassé si la commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services public (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UC - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées vers les dispositifs d'assainissement autonome, conformément à en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions directement raccordées au réseau, quand celui-ci sera réalisé

Article 5 UC - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée comme suit :

- secteur UC_a :

- . en retrait de l'axe des voies publiques à une distance au moins égale à 10 mètres,
- . toutefois les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que poste de transformation électrique etc..., peuvent être implantées en recul de l'alignement des voies publiques à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

- secteurs UC_b et UC_c:

- . à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques.

- secteur UC_c:

- . à 5 mètres de l'emprise de la voie ferrée, à l'exception des installations directement nécessaires à l'exploitation des voies ferrées.

Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée 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 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.
3. Lorsque les contraintes techniques ou l'exiguité de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer, peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de cette limite.

Article 8 UC - 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 4 mètres.

Article 9 UC - Emprise au sol

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

Article 10 UC - 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 au faitage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, silos, tours de fabrication ..etc. dont la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 UC - Aspect extérieur des constructions

1. 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 matérialisé au moins par un décrochement dans le nu du sol, par des dalles, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres comptés à partir du terrain naturel

Article 12 UC - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

1.1. 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.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> - Nombre de places pour 100 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> . de 0 à 100 m² . de 100 à 1000 m² . au-delà de 1000 m² 	3 4 6
<u>Autres équipements</u> - restaurant : 10 sièges - station-service : par poste de lavage ou de graissage	3 5
<u>Activités industrielles</u> - Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont 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, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

3. Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en réalisant des aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UC - 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 parking, à condition d'être plantée d'arbres.
2. Dans la zone UCb, la plantation de rideaux d'arbres pourra être imposée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UC - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 UC - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA1

Caractère de la zone

La zone INA1 est une zone naturelle, peu ou non desservie par les équipements publics destinée à l'urbanisation, principalement pour des constructions à usage d'habitation.

Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre de la mise en œuvre préalable d'opérations d'aménagement ou de construction.

Les parties de zone INA, situées dans le périmètre des zones inondables de la Bruche délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i4. Dans ces secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

La zone INA1 comporte un secteur de zone INA1i4a réservé au développement d'un nouveau quartier d'habitation au lieu-dit Wellauweg.

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

Article 1 INA1 - sont interdits

1. Les constructions isolées ainsi que toute opération non mentionnée ou non conforme à l'article NA ci-dessous.
2. Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 NA ci-dessous.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
4. Les carrières.
5. Les étangs.
6. Les terrains de campeurs et les terrains de caravanes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol.
8. Dans le secteur INA1i4a les constructions avec sous-sols.

Article 2 INA1 - Sont autorisés sous conditions spéciales

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les travaux de reconstruction ou d'amélioration, d'extension des bâtiments existants ainsi que la construction d'annexes aux habitations existantes (garages, remises...),
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
3. Les lotissements et opérations d'aménagement destinés à l'habitation, les ensembles d'habitat collectif, groupé ou individuel, les structures d'accueil de personnes âgées, les équipements publics ou commerciaux, ainsi que les constructions à usage de bureaux ou de services, 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 publics.
 - 3.2. 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.**
 - 3.3. Chaque opération doit en outre être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface :
 - de 50 ares dans l'ensemble de la zone ;
 - de 80 ares dans le secteur de zone INA1i4a et prévoir une typologie de logements variée.

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.
 - 3.4. L'organisation du réseau viaire interne à la zone devra permettre de déboucher sur l'ensemble des voies et chemins et de chemin piétons existants en périphérie de la zone ;
 - 3.5. Dans la zone INA1 l'espace défini sur le plan par une trame « plantation à réaliser » est inconstructible. Il devra être planté dans les conditions définies à l'article 13 INA1.
 - 3.6. Dans le secteur de zone INA1i4a, l'aménagement de la zone doit permettre la prise en compte des modes doux de déplacements et veiller à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite.
4. Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 INA1 - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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.
- 1.2. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.
- 1.3 La desserte de la zone INA1 au lieu-dit « vor dem Dorf » bordant la RD 221, s'effectuera exclusivement à partir de la rue des Tuileries. Le maintien de l'accès existant desservant une construction existante en façade Est restera néanmoins autorisé.
- 1.4 Dans le secteur de zone INA1i4a, l'accès aux berges du canal de la Bruche est interdit à l'exception des chemins piétons et cyclables.

2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2 Dans le secteur de zone INA1i4a, les voies de distribution secondaires seront traitées sous forme de voiries mixtes de 6 mètres de largeur. Les voies de distributions secondaires prendront appui sur la voie communale située en périphérie de la zone.
Les voies en impasse ne constituant pas des cours urbaines sont interdites, sauf s'il s'agit de voies en attente.

Article 4 INA1 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

2.2. Réseau d'assainissement des eaux pluviales

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'assainissement sera de type séparatif.

Le stockage des eaux pluviales à la parcelle est imposé. L'infiltration sera également favorisée.

L'évacuation des eaux pluviales et de sources résiduelles provenant de l'opération d'aménagement dans le milieu récepteur sera soumise à un débit de fuite maximum.

Article 5 INA1 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article 6 INA1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou à un recul minimal de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le secteur INA1i4a, les constructions devront être en recul de 15 mètres par rapport aux berges du canal de la Bruche.

Dispositions particulières

1. Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
2. **Les règles ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions et installations de faible** emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tel que poste de transformation électrique ...etc, qui peuvent être implantées en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

Article 7 INA1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Dans le secteur INA1i4a, les constructions devront être en recul de 15 mètres par rapport aux berges du canal de la Bruche.

Article 8 INA1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres ou plus peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité

Article 9 INA1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 INA1 - Hauteur des constructions

1. Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur de zone INA1i4a, la hauteur maximale des constructions nouvelles et installations par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ne peut excéder 11,50 mètres.

Dans le secteur de zone INA1i4a: La hauteur maximale des constructions nouvelles et installations par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des équipements publics et des constructions d'intérêt public (résidence pour personnes âgées) peut être portée à 13 mètres.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipements collectifs (gymnases, écoles, etc).
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, antennes, ascenseurs...)

Article 11 INA1 - Aspect extérieur des constructions

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 matérialisé au moins par un décrochement dans le nu du sol, par des dalles, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

Article 12 INA1 - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

1.1. 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.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) - collectif : <ul style="list-style-type: none"> • par logement jusqu'à 3 pièces • de plus de 3 pièces - maison individuelle	 2 3 3
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> - Nombre de place pour 40 m ² hors-œuvre net (vente + réserve)	1
<u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite : primaire et maternelle	1
<u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres - restaurant : pour 10 sièges - cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges - station-service : par poste de lavage ou de graissage	1 5 3 1 3

<u>Activités industrielles</u> - Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont 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, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

3. Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en réalisant des aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé dans le même rayon.

Article 13 INA1 - Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis situés entre l'alignement et la ligne des constructions doivent être plantés ou aménagés, et entretenus.
2. Dans la zone INA1 au lieu-dit « Vor dem Dorf» l'espace couvert par la trame « plantations à réaliser » devra conserver des plantations d'arbres et/ou arbustes existants ou les reconstituer. Cet espace pourra néanmoins être traversé par des voies et chemins.
3. Dans le secteur de zone INA1i4a : 20% de l'emprise foncière sera végétalisée et les arbres situés le long du canal de la Bruche doivent être préservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 INA1 - Coefficient d'occupation des sols

1. Le C.O.S. est fixé à 0,6.

2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Article 15 INA1 - Dépassement du C.O.S.

Non autorisé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA2

Caractère de la zone

La zone INA2 est une zone naturelle, peu ou non desservie par les équipements publics, destinée à l'urbanisation principalement pour des constructions à usage d'activités ainsi que leurs dépendances.

Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les parties de zone INA2 situées dans le périmètre des zones inondables délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i4. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

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

Article 1 INA2 - Sont interdits

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2 INA2 ci-dessous.

Article 2 INA2 - Sont autorisés par exception ou sous conditions spéciales

1. Sont autorisés par exception

- 1.1. L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions existantes.
- 1.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics

2. Sont autorisés sous conditions spéciales

- 2.1. Un logement de fonction ou de gardiennage par entreprise, à condition :
 - qu'il soit destiné à des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;

- qu'il soit intégré dans le bâtiment d'activité ;
 - que sa superficie n'excède pas 150 m² de S.H.O.N.
- 2.2. Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de service, d'équipement collectif, de stationnement.
- 2.3. Les lotissements à usage d'activités.
- 2.4. Les installations classées.
- 2.5. Les installations et travaux divers suivants :
- . aires de stationnement nécessaires au personnel ou aux clients des établissements implantés dans la zone.
 - . dépôts de véhicules liés à l'activité de réparation automobile.
- 2.6 Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone.
3. L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées n'est autorisé que sous réserve de remplir les conditions suivantes :
- 3.1. Chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant une superficie minimum de 1 hectare. Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface requise, il pourra néanmoins être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant intégralement les terrains restant. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public.
- 3.2. L'urbanisation de la zone ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
Elle doit s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
- 3.3. 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 INA2 - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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.
- 1.2. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.
- 1.3. La desserte de la zone se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit. Par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie; en fonction de sa position, de sa configuration (distance de visibilité et vitesse d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 INA2 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Toutefois, dans le secteur de zone INA2i4 situé au lieu-dit Flachsacker et non desservi par le réseau public, les eaux usées peuvent être évacuées vers des dispositifs d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions directement raccordées au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux 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, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Réseau d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 5 INA2 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 INA2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction doit être édifée en retrait de l'axe des voies publiques existantes à modifier ou à créer à une distance au moins égale à 10 mètres.
2. Toutefois les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tel que poste de transformation électrique...etc, peuvent être implantées en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

Article 7 INA2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres. Une distance supérieure à 3 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.

Article 8 INA2 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

Article 9 INA2 - Emprise au sol

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

Article 10 INA2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques (tels que cheminées, silos, tours de fabrication etc) .et aux pylônes électriques dont la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 INA2 - Aspect extérieur

1. 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 matérialisé au moins par un décrochement dans le nu du sol, par des dalles, par des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

Article 12 INA2 - Stationnement des véhicules

1. **Dispositions générales**

- 1.1. 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.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> - Nombre de places pour 100 m ² hors-œuvre net (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> . de 0 à 100 m² . de 100 à 1000 m² . au-delà de 1000 m² 	3 4 6
<u>Autres équipements</u> - restaurant : 10 sièges - station-service : par poste de lavage ou de graissage	3 5
<u>Activités industrielles</u> - Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont 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, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

3. Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en réalisant des aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 INA2 - 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 des terrains de constructions doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.
2. La plantation de rideaux d'arbres pourra être imposée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 INA2 - Coefficient d'occupation des sols

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 INA2 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA3

Caractère de la zone

La zone INA3 est une zone naturelle, peu ou non desservie par les équipements publics, destinée à l'urbanisation pour des équipements de sports et de loisirs.

Les parties de zone INA3 situées dans le périmètre des zones inondables délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i1. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

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

Article 1 INA3 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 INA3 ci-dessous.

Article 2 INA3 - Sont autorisés par exception

1. Les constructions nouvelles à usage de sports ou de loisirs et leurs dépendances, ainsi que l'extension des bâtiments existants ou leur reconstruction à condition que l'emprise au sol totale des bâtiments de la zone n'excède pas de plus de 100 m² l'emprise au sol des bâtiments existants dans la zone au 25 novembre 1992.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.
3. Les aires de jeux et de sport à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ni ne restreignent le champ d'inondation.
4. Les aires de stationnement non imperméabilisées.
5. Les clôtures, les haies et les plantations nouvelles à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ni ne restreignent le champ d'inondation.
6. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 INA3 - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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.
- 1.2. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.
- 1.3. La desserte de la zone se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit. par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie; en fonction de sa position, de sa configuration (distance de visibilité et vitesse d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services public (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 INA3 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées vers des dispositifs d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions directement raccordées au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Article 5 INA3 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 INA3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Toutefois les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tel que poste de transformation électrique...etc, peuvent être implantées en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

Article 7 INA3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.

Article 8 INA3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

Article 9 INA3 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 INA3 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du bâtiment à construire ne peut pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

Article 11 INA3 - Aspect extérieur des constructions

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 INA3 - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

1.1. 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.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs) - collectif : . par logement - maison individuelle	 2 2
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	 3
<u>Commerces</u> - Nombre de place pour 40 m ² hors-oeuvre net (vente + réserve)	 1
<u>Equipement d'enseignement</u> - Nombre de places par classe construite : .primaire et maternelle	 1
<u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres - restaurant : pour 10 sièges - cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges - station-service : par poste de lavage ou de graissage	 1 5 3 1 3
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont 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, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13 INA3 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 INA3 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

Article 15 INA3 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINA1

Caractère de la zone

La zone IINA1 est une zone naturelle, non desservie par les équipements publics, destinée à l'urbanisation future, principalement pour des constructions à usage d'habitation.

La zone IINA1 est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après son ouverture à l'urbanisation, soit par reclassement en zone INA1 au terme d'une modification ou révision du P.O.S., soit par la création d'une Z.A.C.

Les parties de zone IINA1, situées dans le périmètre des zones inondables délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i4. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

Le sous-secteur de zone IINA1ai4 qui couvre le site de l'ancienne tuilerie ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après remise en état du site et procédure de fin de travaux.

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

Article 1 IINA1 - Sont interdits

Toutes occupations et utilisations du sol, y compris toute extension et tout changement d'affectation des bâtiments existants, à l'exception de celles visées à l'article 2 IINA1 ci-dessous.

Dans le secteur couvert par la trame « identification d'éléments paysagers remarquables au titre de l'article L123-1 (7) du code de l'urbanisme » les plantations existantes devront être maintenues. Elles ne pourront faire l'objet que de coupes éparses d'arbres mais pas d'un défrichement. Cet espace ne pourra être labouré et devra conserver une couverture végétale permanente.

Article 2 IINA1 - Sont autorisés par exception

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics, à conditions qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

3. L'aménagement des bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 à 13 IINA1

Les règles applicables sont, le cas échéant, celle de la zone INA1 ci-dessus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 et 15 IINA1 - Coefficient d'occupation des sols

Les règles applicables sont, le cas échéant, celle de la zone INA1 ci-dessus.

CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINA2

Caractère de la zone

La zone IINA2 est une zone naturelle, non desservie par les équipements publics, destinée à l'urbanisation future, principalement pour des constructions à usage d'activités ainsi que leurs dépendances.

La zone IINA2 est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après son ouverture à l'urbanisation, soit par reclassement en zone INA2 au terme d'une modification ou révision du P.O.S., soit par la création d'une Z.A.C.

La zone IINA2 est concernée par le Projet d'Intérêt Général relatif à l'extension de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim. Il devra en être tenu compte lors de son ouverture à l'urbanisation.

Les parties de zone IINA2, situées dans le périmètre des zones inondables délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i4. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

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

Article 1 IINA2 - Sont interdits

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 IINA2 ci-dessous.

Article 2 IINA2 - Sont autorisés par exception

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, à conditions qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.
2. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes, à condition que ces travaux soient compatibles avec l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 à 13 IINA2

Les règles applicables sont, le cas échéant, celle de la zone INA2 ci-dessus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 et 15 IINA2 - Coefficient d'occupation des sols

Les règles applicables sont, le cas échéant, celle de la zone INA2 ci-dessus.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

Caractère de la zone

La zone NB est une zone naturelle, partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Elle est destinée exclusivement à des constructions à usage d'habitation.

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

Article 1 NB - Sont interdits

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2NB ci-dessous.

Article 2 NB - Sont autorisés par exception

1. Les constructions d'habitation qui sont à édifier :
 - 1.1. Soit sur un terrain d'au moins 1000 mètres carrés desservi par une voie ouverte à la circulation publique et un réseau collectif de distribution d'eau potable.
 - 1.2. Soit sur un terrain d'au moins 4000 mètres carrés desservi par une voie ouverte à la circulation publique mais non desservi par des réseaux collectifs de distribution d'eau potable.
2. Les travaux d'amélioration de bâtiments existants.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.
4. Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les autres occupations et utilisations du sol nécessaires aux constructions admises dans la zone.

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 par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont et seront édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche des véhicules des services de protection civile, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Voirie

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

Article 4 NB - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

1.2. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si le débit du réseau est insuffisant, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve 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

2.1. Les eaux usées doivent être évacuées sur des dispositifs d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 NB - Caractéristiques des terrains

1. Toute parcelle destinée à recevoir de l'habitat doit avoir au moins une largeur de 20 mètres donnant sur une voie carrossable publique ou privée.
2. Pour les autres types de construction, la surface et la forme des parcelles ne sont pas réglementées.

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

Toute construction nouvelle doit être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe des voies existantes.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement, l'extension ou la reconstruction des bâtiments existants non conformes.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels postes de transformation électrique ...etc, dont qui peuvent être implantées en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.

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

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

Article 9 NB - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NB - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des bâtiments ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture.

Article 11 NB - Aspect extérieur des constructions

1. 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 sol différenciés.

Les clôtures éventuelles seront obligatoirement à claire-voie et ne sauraient excéder 1,20 mètre de hauteur, de manière à ne pas masquer la vue vers l'ancienne église.

Article 12 NB - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il est exigé en outre deux places de stationnement par logement.

Article 13 NB - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées d'une manière paysagères et régulièrement entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NB - Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

Article 15 NB - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

Caractère de la zone

La zone NC est une zone naturelle protégée notamment en raison de la valeur agricole des terres.

Les parties de zone NC, situées dans le périmètre des zones inondables délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i2. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

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

Article 1 NC - Sont interdits

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 NC ci-dessous .

Article 2 NC - Sont autorisés par exception

1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement principal des exploitants agricoles et localisées à proximité d'un ou plusieurs bâtiments agricoles existants, sauf dans le sous-secteur NCi2 où elles sont interdites.
3. L'aménagement, la transformation et l'extension des installations classées agricoles existantes sauf dans le sous-secteur NCi2 où l'extension de ces installations est interdite.
4. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes non admises par le présent règlement de zone, sauf dans le sous-secteur NCi2 où l'extension de ces constructions est interdite.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.
6. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer

7. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone.
8. Les constructions et ouvrages prévus en emplacements réservés sur le plan de zonage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NC - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. La desserte des éventuelles constructions autorisées dans la présente zone sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de cet accès (visibilité au débouché notamment).
- 1.4. Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiées en retrait de l'alignement ou les limites d'emprise de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus 1 mètres, cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 NC - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- 1.2. 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 captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées vers des dispositifs d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

Article 5 NC - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage les constructions nouvelles doivent être édifiées à 10 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Les clôtures devront respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.

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

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

Article 9 NC - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NC - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des bâtiments ne peut excéder :

- 12 mètres à l'égout des toitures pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres à l'égout de la toiture pour les autres constructions.

Article 11 NC - Aspect extérieur des constructions

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

Toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol 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.

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 dalettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans soubassement ni fondation.

Article 12 NC - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou exploitation doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 NC - Espaces libres et plantations

Les espaces libres autour des constructions admises dans la zone doivent être correctement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NC - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 NC - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

Caractère de la zone

La zone ND est une zone naturelle protégée en raison de l'existence de risques naturels ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comporte un secteur de zone NDa, qui correspond à une ancienne carrière n'ayant fait l'objet d'aucune remise en état du site ni d'aucune procédure de fin de travaux.

Les parties de zone ND, situées dans le périmètre des zones inondables délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par les indices i1 et i2. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

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

Article 1 ND - Sont interdits

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 ND ci-dessous .

Article 2 ND - Sont autorisés par exception

1. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes non admises par le présent règlement de zone sauf dans les sous-secteurs NDi1 et NDi2 où l'extension des toute construction existante est interdite.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. La desserte des éventuelles constructions autorisées dans la présente zone sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de cet accès (visibilité au débouché notamment).
- 1.4. Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiées en retrait de l'alignement ou les limites d'emprise 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

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 ND - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation qui requière d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

- 1.2. 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 réalisé par captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées vers des dispositifs d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

Article 5 ND - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être édifiée à 15 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer

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

La distance comptée horizontalement de tout point 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.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 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 4 mètres.

Article 9 ND - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 ND - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des bâtiments ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Article 11 ND - Aspect extérieur des constructions

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

Toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol 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.

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 dalettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Sont toutefois autorisées les clôtures à claire-voie nécessaires au parcage des animaux.

Article 12 ND - Stationnement des véhicules

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

Article 13 ND - Espaces libres et plantations

1. Les articles R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis par la trame "zone boisée" lorsqu'ils ne sont pas soumis au régime forestier.
2. Les espaces libres autour des constructions admises dans la zone doivent être correctement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 ND - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 ND - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.