



Commune de KOLBSHEIM
Département du Bas-Rhin

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

2. REGLEMENT

Dossier approuvé
Décembre 2007

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**
9, Rue Brûlée • B.P. 47R2
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42
www.adeus.org
E-mail adeus@adeus.org

TITRE I Dispositions Générales 1

Article 1 - Champs d'application territorial du Plan.....3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....3
Article 3 - Division du territoire en zones.....3
Article 4 - Adaptations mineures5

TITRE II Dispositions Applicables aux Zones Urbaines 1

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA3

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL3

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises3
Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites3

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL4

Article 3 UA - Accès et voirie4
Article 4 UA - Desserte par les réseaux.....4
Article 5 UA - Caractéristiques des terrains4
Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....4
Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....5
Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété6
Article 9 UA - Emprise au sol6
Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions6
Article 11 UA - Aspect extérieur6
Article 12 UA - Stationnement7
Article 13 UA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....9

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL9

Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol.....9
Article 15 UA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol9

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB11

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL11

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises11
Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites11

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL12

Article 3 UB - Accès et voirie12
Article 4 UB - Desserte par les réseaux.....12
Article 5 UB - Caractéristiques des terrains12
Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....12
Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....13
Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété14
Article 9 UB - Emprise au sol14
Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions14
Article 11 UB - Aspect extérieur15
Article 12 UB - Stationnement15
Article 13 UB - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....16

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL16

Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol.....16
Article 15 UB - Dépassement du coefficient d'occupation du sol16

TITRE III Dispositions Applicables aux Zones Naturelles 1

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I NA3

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL3

Article 1 I NA - Occupations et utilisations du sol admises3
Article 2 I NA - Occupations et utilisations du sol interdites3

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	4
Article 3 I NA - Accès et voirie	4
Article 4 I NA - Desserte par les réseaux.....	5
Article 5 I NA - Caractéristiques des terrains	5
Article 6 I NA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	5
Article 7 I NA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	5
Article 8 I NA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	7
Article 9 I NA - Emprise au sol	7
Article 10 I NA - Hauteur maximum des constructions	7
Article 11 I NA - Aspect extérieur	7
Article 12 I NA - Stationnement	8
Article 13 I NA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	8
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	10
Article 14 I NA - Coefficient d'occupation du sol.....	10
Article 15 I NA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.....	10
 CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC	11
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
Article 1 NC - Occupations et utilisations du sol admises	11
Article 2 NC - Occupations et utilisations du sol interdites	11
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	12
Article 3 NC - Accès et voirie	12
Article 4 NC - Desserte par les réseaux.....	12
Article 5 NC - Caractéristiques des terrains	12
Article 6 NC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	13
Article 7 NC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	13
Article 8 NC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13
Article 9 NC - Emprise au sol	13
Article 10 NC - Hauteur maximum des constructions	13
Article 11 NC - Aspect extérieur	14
Article 12 NC - Stationnement	14
Article 13 NC - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	14
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	15
Article 14 NC - Coefficient d'occupation du sol.....	15
Article 15 NC - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.....	15
 CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND	17
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises	17
Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites	17
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	18
Article 3 ND - Accès et voirie	18
Article 4 ND - Desserte par les réseaux.....	18
Article 5 ND - Caractéristiques des terrains	18
Article 6 ND - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	18
Article 7 ND - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	19
Article 8 ND - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	19
Article 9 ND - Emprise au sol	19
Article 10 ND - Hauteur maximum des constructions	19
Article 11 ND - Aspect extérieur	19
Article 12 ND - Stationnement	19
Article 13 ND - Espaces libres et plantations.....	19
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	20
Article 14 ND - Coefficient d'occupation du sol.....	20
Article 15 ND - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.....	20

TITRE I

Dispositions Générales

Le présent règlement est établi en application notamment des articles L 123.1 et suivants et R 123.1 et suivants du Code de d'Urbanisme.

Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant ou non l'objet d'une demande d'autorisation de construire ou de déclaration préalable, notamment aux constructions nouvelles et à tout travail d'aménagement créant la surface ou modifiant l'aspect extérieur des constructions existantes. Il s'applique également aux annexes, bâtiments ou installations dépourvus de fondations.

Les documents, et notamment les cahiers des charges des lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L 315.3 et 4 du Code de l'Urbanisme, si les modifications restent compatibles avec les dispositions du présent règlement.

Article 1 - Champs d'application territorial du Plan

Le présent Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité de la commune de KOLBSHEIM.

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

Les lois et règlements en vigueur restent applicables, sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement ; toutefois, ce règlement se substitue aux documents d'urbanisme et d'aménagement antérieurs.

Restent notamment applicables les dispositions des articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol visées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le Plan d'Occupation des Sols divise le territoire en zones urbaines et en zones naturelles. Il comporte aussi les emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts (articles L 123.1/6^e et R 123.32 du Code de l'Urbanisme).

On y trouve aussi des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article R 123.18.I.3^e (a) et II 3^e, L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

Le Plan d'Occupation des Sols détermine des zones d'occupation des sols selon l'usage principal qui doit être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent

y être exercées. Ainsi, une distinction est-elle faite entre les zones d'urbanisation (notées zones U) et les zones naturelles (notées zones N).

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

1. La zone UA :

Elle est constituée du noyau ancien de Kolbsheim. Elle regroupe notamment des activités agricoles, de commerces et de service ainsi qu'une importante fonction d'habitat.

2. Zones UB :

Il s'agit des zones récentes d'urbanisation périphériques de la zone UA, destinées principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service et de bureau ainsi que leurs dépendances. Les formes urbaines sont essentiellement composées de lotissements.

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

3. Zones INA :

Ce sont les zones d'urbanisation futures dite alternatives car pourvues d'un règlement complet, à vocation principale d'habitat. Elles ne sont pas équipées.

4. Zones NC :

Ce sont des zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. A Kolbsheim, il s'agit de zones agricoles, où la construction de bâtiments d'exploitation est autorisées, à l'exclusion de toute forme d'habitat.

Elles comportent un secteur NCa permettant les sorties d'exploitation avec création d'habitat, réservé aux exploitants. Afin de favoriser le tourisme rural et de permettre aux agriculteurs de développer une activité complémentaire, la réalisation de gîtes ruraux a également été autorisée dans ce secteur particulier.

5. Zones ND :

Ces zones sont à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Toute nouvelle construction ou installation y est par conséquent interdite à l'exclusion des constructions légères et de faible emprise nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation des réseaux publics et à la mise en valeur du site (abri pour promeneurs,...).

Le secteur **NDi** correspond aux zones incluses dans le périmètre de risques d'inondation de la Bruche, approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 1992.

Article 4 - Adaptations mineures

En application des articles L 123.1, R 421.15, R 421.18, R 421.29 et R 442.5 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures à l'application du présent règlement peuvent être autorisées par arrêté motivé du Maire.

Ces adaptations ne pourront avoir de cause que la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. En application des dispositions de la circulaire 78.40 du 2 mars 1978, elles ne pourront s'appliquer aux articles 1 et 2 du règlement définissant la vocation de la zone, ni aux articles 14 et 15 définissant les possibilités maximales d'utilisation du sol (C.O.S¹).

1. Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE

**II Dispositions
Applicables aux
Zones Urbaines**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

Sont notamment autorisées les constructions, installations et occupations du sol à usage d'habitat, de commerce, d'équipement, hôtelier, de bureau et de service ainsi que d'activité.

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec le milieu environnant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsque ces dépôts sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. Les carrières et les étangs.
5. Les campings et caravanings.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
3. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé ou à une servitude d'alignement, toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 6 mètres, la chaussée ne pouvant avoir moins de 4 mètres de large.
 - 3.1. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 75 mètres de long, y compris la place de retournement, sauf si leur raccordement futur figure aux documents graphiques sous la forme d'un emplacement réservé ou d'un principe de desserte à respecter. Dans ces derniers cas, il n'est pas fixé de maximum à leur longueur.
 - 3.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

Les constructions et installations à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité, ainsi qu'au réseau d'assainissement.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
 - 1.1. Lorsqu'il existe une ligne de construction de fait, cette ligne se substitue à l'alignement pour déterminer l'implantation des constructions.

- 1.1.1. Quelle que soit la ligne de construction existante, le recul des constructions nouvelles de premier rang ne peut excéder 5 mètres.
- 1.2. Les constructions et installations en deuxième rang ou plus sont autorisées.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - 1.1. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à l'intérieur de la marge d'isolement définie à l'alinéa 1. ci-dessus, sous réserve de respecter en tout point une distance minimale de 0,80 m par rapport à la limite séparative la plus proche et de s'intégrer harmonieusement au contexte environnant.
 - 1.2. La plantation de la ou des marges d'isolement ainsi créées pourra être imposée, pour favoriser l'intégration du poste de transformation dans son contexte environnant.
2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble.
3. La reconstruction d'un bâtiment agricole sans changement de destination respectant l'implantation et les volumes préexistants n'est pas soumise aux dispositions des alinéas 7UA 1. et 2.
4. **Cas particulier concernant un mode d'implantation ancien :**
Sauf cas particuliers définis ci-dessous, le bâtiment à construire ne pourra être implanté en léger recul selon l'usage local du "Schlupf". Toutefois lorsque cette implantation est permise, la partie non-bâtie devra avoir une largeur totale comprise entre 80 et 120 cm.
 - 4.1. Lorsqu'un immeuble a déjà été implanté sur la même parcelle en tenant compte des usages locaux, avec un recul par rapport à la limite séparative correspondant aux contraintes techniques en matière de l'égout des toits ("Schlupf"), la construction en recul par rapport à la même limite séparative est autorisée.
 - 4.2. Lorsqu'un "Schlupf" préexiste sur la parcelle contiguë, un recul est obligatoire au droit de l'existant.
 - 4.3. En cas de prolongement d'un "Schlupf" existant inférieur à 80cm, un décrochement est obligatoire afin d'obtenir cette distance libre minimale de 80cm définie à l'alinéa 4. ci-dessus.

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

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) ne peut être inférieure à la hauteur de la plus élevée des deux façades.

Article 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.
 - 1.1. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable au-dessus de la hauteur maximale prévue à l'article 10 UA 1.
2. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments à usage agricole ou d'activité est fixée à 12 mètres mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Article 11 UA - Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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. Les toitures des constructions neuves à usage d'habitation sont obligatoirement à plusieurs versants dont la pente doit être comprise entre 30 et 52 degrés. Ceci ne s'applique pas aux éléments architecturaux de faible emprise (verandas, pergolas...)
3. Les clôtures sur rue éventuelles ont une hauteur maximale de 2,50 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.

- 3.1. Toutefois, afin de respecter la tradition des murs-porches à l'Alsacienne, les murs de clôtures pleins joignant deux constructions sont autorisés et ont comme hauteur maximale la hauteur de la plus basse des façades à joindre.
- 3.2. Lorsque la voie ou l'emprise publique est en pente, la longueur de façade parcellaire attenante à cette voie ou à cette emprise est divisée en plusieurs sections égales d'une longueur maximale de 10 mètres pour mesurer la hauteur maximale au milieu de chacune d'elles.
4. 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 bordures ou des revêtements différenciés.

Article 12 UA - Stationnement

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

1. Habitat :
 - 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.¹ entamée;
2. Bureaux :
 - 3 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N.²;
3. Commerces et activités :
 - 2 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. de vente et réserve ;
4. Equipements d'enseignement :
 - **Primaire et maternelle** : 1 place par classe ;
5. Autres équipements :
 - **Centre culturel, salle de réunion** : 1 place pour 5 places de spectateurs ou de participants ;
 - **Hôtel, foyer** : 1 place pour deux chambres ;
 - **Restaurant** : 1 place pour 5 sièges ;
6. Les constructions et installations à usage scolaire, culturel ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

1. Surface Hors Œuvre Nette;

2. Surface Hors Œuvre Nette;

Article 13 UA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. En-dehors des cours, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément, jardin potager ou verger.
2. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol

1. Le C.O.S.¹ maximum applicable est égal à 1,0.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

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

1. Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol peut être autorisé dans une limite de 20% maximum :
 - 1.1. Pour les constructions et reconstructions à usage d'habitation ou de bureaux à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnancement architectural ;
 - 1.2. Pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

1. C.O.S. : Coefficient d'Occupation du Sol

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises

Sont notamment autorisées les constructions, installations et occupations du sol à usage d'habitat, de commerce, d'équipement, de bureau et de service ainsi que d'activité.

Dans le secteur UBa pouvant être exposé à des risques de mouvement de terrain, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation préalable d'une étude de sol.

Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec le milieu environnant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsque ces dépôts sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. Les carrières et les étangs.
5. Les campings et caravanings.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB - Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
3. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé ou à une servitude d'alignement, toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 8 mètres, la chaussée ne pouvant avoir moins de 5 mètres de large.
 - 3.1. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 75 mètres de long, y compris la place de retournement, sauf si leur raccordement futur figure aux documents graphiques sous la forme d'un emplacement réservé ou d'un principe de desserte à respecter. Dans ces derniers cas, il n'est pas fixé de maximum à leur longueur.
 - 3.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Article 4 UB - Desserte par les réseaux

Les constructions et installations à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité, ainsi qu'au réseau d'assainissement.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
 - 1.1. Lorsqu'il existe une ligne de construction de fait, cette ligne se substitue à la marge de recul prévue ci-dessus pour déterminer l'implantation des constructions, y compris pour les postes de transformations électriques préfabriqués.

- 1.2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantées à l'intérieur de la marge de recul définie à l'alinéa **1.** ci-dessus, sous réserve de respecter en tout point une distance minimale de 1,50 m par rapport à l'alignement existant à modifier ou à créer et de s'intégrer harmonieusement au contexte environnant.
- 1.3. La plantation de la ou des marges de recul t ainsi créées pourra être imposée, pour favoriser l'intégration du poste de transformation dans son contexte environnant.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.
 - 1.1. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
 - la construction à édifier sur la limite séparative **ne dépasse pas 3 m de haut sur la limite**
 - à partir d'une hauteur de 3m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser **ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45°** (mesuré à compter d'un plan horizontal passant cette hauteur de 3 m).
 - le **linéaire cumulé** des façades implantées **en limite séparative n'excède pas 20m sur la même unité foncière.**
 - 1.2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantées à l'intérieur de la marge d'isolement définie à l'alinéa **1.** ci-dessus, sous réserve de respecter en tout point une distance minimale de 0,80 m par rapport à la limite séparative la plus proche et de s'intégrer harmonieusement au contexte environnant.
 - 1.3. La plantation de la ou des marges d'isolement ainsi créées pourra être imposée, pour favoriser l'intégration du poste de transformation dans son contexte environnant.
2. Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation en limite séparative est autorisée sur une profondeur maximum de 15 mètres à compter de la marge de recul prévue à l'article 6 UB §1. et 1.1. dans les cas suivants :
 - 2.1. Lorsque l'unité foncière a une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 14 mètres :

L'implantation sur **l'une** des deux limites séparatives latérales est alors autorisée.
 - 2.2. Lorsque l'unité foncière a une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres :

L'implantation sur **les deux** limites séparatives latérales est alors autorisée.

- 2.3. Dans le cas de maisons en bande ou jumelées, hormis dans le secteur de zone UBa.
- 2.4. Lorsqu'il existe déjà une construction sur la parcelle voisine implantée sur la limite séparative considérée.
- 2.5. Lorsque dans la bande de 15 mètres définie à l'article 7 UB § 2. ci-dessus, les constructions existantes sur la parcelle voisine sont implantées à 8 mètres minimum de la limite séparative considérée, l'implantation sur cette limite séparative est alors autorisée.
3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble.
4. Indépendamment des dispositions du présent article 7, les bassins des piscines peuvent être implantés jusqu'à un minimum de 2 mètres d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions.
5. Lorsqu'il ne sont pas implantés en limite séparative conformément aux dispositions du présent règlement de zone, l'implantation des abris de jardins¹ de moins de 9 m² de S.H.O.B.² est autorisée selon le dispositif suivant :
 - La distance mesurée horizontalement de tout point de l'abri de jardin à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins de 1 m.

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

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) ne peut être inférieure à la hauteur de la plus élevée des deux façades.

Article 9 UB - Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur de zone UBa, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol maximale est fixée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions

1. **Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur de zone UBa**, la hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

1. Sont considérés comme abris de jardin au sens du présent règlement les constructions légères et démontables

2. Surface Hors Oeuvre Brute au sens du code de l'Urbanisme

2. **Dans le secteur UBa**, la hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol, ne peut excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures.
3. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable au-dessus de la hauteur maximale prévue aux articles 10 UB 1 et 2.

Article 11 UB - Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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. Les clôtures sur rue éventuelles ont une hauteur maximale de 2,50 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.
 - 2.1. Lorsque la voie ou l'emprise publique est en pente, la longueur de façade parcellaire attenante à cette voie ou à cette emprise est divisée en plusieurs sections égales d'une longueur maximale de 10 mètres et la hauteur maximale est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. 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 bordures ou des revêtements différenciés.

Article 12 UB - Stationnement

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

1. **Habitat :**
 - 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.¹ entamée;

1. Surface Hors Œuvre Nette;

2. Bureaux :
 - 3 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N.¹;
3. Commerces et activités :
 - 2 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. de vente et réserve ;
4. Equipements d'enseignement :
 - **Primaire et maternelle** : 1 place par classe ;
5. Autres équipements :
 - **Centre culturel, salle de réunion** : 1 place pour 5 places de spectateurs ou de participants ;
 - **Hôtel, foyer** : 1 place pour deux chambres ;
 - **Restaurant** : 1 place pour 5 sièges ;
6. Les constructions et installations à usage scolaire, culturel ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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

1. En-dehors des cours, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément, jardin potager ou verger.
2. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol

1. Le C.O.S.² maximum applicable est égal à 0,7.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

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

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol est interdit.

1. Surface Hors Œuvre Nette;

2. C.O.S. : Coefficient d'Occupation du Sol

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I NA

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

Article 1 I NA - Occupations et utilisations du sol admises

1. Sous réserve des dispositions ci-dessous, sont notamment autorisées les constructions et installations à usage :
 - d'habitation
 - de commerce
 - de bureaux
 - de service
 - d'activité artisanales ou industrielles
 - d'équipement public ou privé.
2. Conditions d'aménagement :
 - 2.1. La superficie minimale pour toute opération d'aménagement est fixée à 15 ares.
 - 2.2. La réalisation de l'opération d'aménagement ou de construction d'ensemble ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé¹ ou de terrain délaissé inconstructible.

Article 2 I NA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations réalisées hors opération d'aménagement ou de construction d'ensemble sont interdites, à l'exception de celles de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, notamment de distribution d'eau et d'énergie électrique et d'assainissement, ainsi que celles prévues en emplacement réservé au Plan d'Occupation des Sols.
2. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation ;
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsque ces dépôts sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
5. Les carrières et les étangs;

1. au sens du Code Civil, ne disposant d'aucun accès à la voie publique.

6. Les terrains de campings et de caravanage.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à une construction ou une installation préalablement autorisée.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 I NA - Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
3. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou à un principe de desserte figurant aux documents graphiques, toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 8 mètres, la chaussée ne pouvant avoir moins de 5 mètres de large.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies nouvelles piétonnes, aux chemins ruraux ou d'exploitation nouveaux ou maintenus en tant que tel.
- 3.1. La réalisation, sous la forme de voies ouvertes à la circulation automobile, des principes de desserte inscrits en prolongement des emplacements réservés A2, B7 et B8 est obligatoire, ainsi que la réalisation du bouclage les reliant entre eux et la rue Bolzen.
En cas de réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble ne portant pas sur l'ensemble du secteur de zone, les principes de desserte figurant dans le périmètre de l'opération devront être respectés.
Chaque opération devra faire l'objet d'un bouclage viaire.
Les caractéristiques de largeur inscrites aux documents graphiques doivent être respectées, elles correspondent à une largeur minimale d'emprise fixée en raison de l'importance ultérieure de la voie (et non à une largeur minimale de chaussée).
- 3.2. Voies en impasse :

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder une longueur 100 mètres, y compris leur place de retournement, sauf si leur raccordement futur figure aux documents graphiques sous la forme d'un emplacement réservé ou d'un principe de desserte à respecter. Dans ces derniers cas, il n'est pas fixé de maximum à leur longueur.

Les voies en impasse desservant au maximum cinq logements ont une emprise minimale de 5 mètres, la chaussée ne pouvant avoir moins de trois mètres de large.

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

4. Les accès directs des riverains des voies départementales sur ces voies sont interdits. Les accès se feront à partir de points spécialement aménagés.
5. Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble conduit à supprimer un accès existant aux parcelles situées en dehors de l'opération, celui-ci devra être obligatoirement rétabli.

Article 4 I NA - Desserte par les réseaux

1. Les terrains issus de l'opération d'aménagement ou de construction d'ensemble doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.
2. Les constructions et installations à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité, ainsi qu'au réseau d'assainissement.

Article 5 I NA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 I NA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.
 - 1.1. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
 - la construction à édifier sur la limite séparative ne dépasse pas 3 m de haut sur la limite
 - à partir d'une hauteur de 3m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° (me-

- suré à compter d'un plan horizontal passant cette hauteur de 3 m).
- le linéaire cumulé des façades implantées en limite séparative n'excède pas 20m sur la même unité foncière.
- 1.2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantées à l'intérieur de la marge d'isolement définie à l'alinéa **1.** ci-dessus, sous réserve de respecter en tout point une distance minimale de 0,80 m par rapport à la limite séparative la plus proche et de s'intégrer harmonieusement au contexte environnant.
 - 1.3. La plantation de la ou des marges d'isolement ainsi créées pourra être imposée, pour favoriser l'intégration du poste de transformation dans son contexte environnant.
 2. Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation en limite séparative est autorisée sur une profondeur maximum de 15 mètres à compter de la marge de recul utilisée (dans le cadre prévu à l'article 6 I NA §1.) dans les cas suivants :
 - 2.1. Lorsque l'unité foncière a une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 14 mètres :
L'implantation sur **l'une** des deux limites séparatives latérales est alors autorisée.
 - 2.2. Lorsque l'unité foncière a une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres :
L'implantation sur **les deux** limites séparatives latérales est alors autorisée.
 - 2.3. Dans le cas de maisons en bande ou jumelées.
 - 2.4. Lorsqu'il existe déjà une construction sur la parcelle voisine implantée sur la limite séparative considérée.
 - 2.5. Lorsque dans la bande de 15 mètres définie à l'article 7 I NA § **2.** ci-dessus, les constructions existantes sur la parcelle voisine sont implantées à 8 mètres minimum de la limite séparative considérée, l'implantation sur cette limite séparative est alors autorisée.
 3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble.

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

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément

architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) ne peut être inférieure à la hauteur de la plus élevée des deux façades.

Article 9 I NA - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 I NA - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.
- 1.1. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable au-dessus de la hauteur maximale prévue à l'article 10 I NA 1.

Article 11 I NA - Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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. Les clôtures éventuelles sur rue ont une hauteur maximale de 2,50 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.
3. 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 bordures ou des revêtements différenciés.

Article 12 I NA - Stationnement

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

1. Habitat :
 - 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.¹ entamée;
2. Bureaux :
 - 3 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N.²;
3. Commerces et activités :
 - 2 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. de vente et réserve ;
4. Equipements d'enseignement :
 - **Primaire et maternelle** : 1 place par classe ;
5. Autres équipements :
 - **Centre culturel, salle de réunion** : 1 place pour 5 places de spectateurs ou de participants ;
 - **Hôtel, foyer** : 1 place pour deux chambres ;
 - **Restaurant** : 1 place pour 5 sièges ;
6. Les constructions et installations à usage scolaire, culturel ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Article 13 I NA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. En-dehors des cours, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément, jardin potager ou verger.
2. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.
3. La limite avec les zones NC et ND du P.O.S. doit être plantée d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre tout les dix mètres minimum.
Ces plantations devront être réalisées dans une bande de cinq mètres à compter de la limite précitée (cf. Rapport de présentation _Chapitre "Contenu du POS" I, 2 figure 4 : croquis explicatif).

1. Surface Hors Œuvre Nette;
2. Surface Hors Œuvre Nette ;

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 I NA - Coefficient d'occupation du sol

1. Le C.O.S.¹ maximum applicable est égal à 0,7.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Article 15 I NA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol est interdit.

1. C.O.S. : Coefficient d'Occupation du Sol :

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

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

Article 1 NC - Occupations et utilisations du sol admises

1. Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les constructions, occupations et installations à usage agricole.
- 1.2. Les reconstructions, aménagements, transformations et extensions des constructions et installations existantes pour un usage agricole.
- 1.3. Les constructions et installations d'infrastructure de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'eau et d'énergie électrique, celles nécessaires au réseau d'assainissement et celles prévues en emplacement réservé au Plan d'Occupation des Sols.

2. Dans le secteur NCa :

- 2.1. Les logements des exploitants agricoles réalisés dans le cadre d'une sortie d'exploitation et les gîtes ruraux liés à une exploitation agricole, ceux-ci étant limités à cinq par exploitation et devant être en outre réalisés dans sa proximité immédiate.

Article 2 NC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 1 NC ci-dessus sont interdites et notamment les constructions à usage d'habitation, en dehors de celles prévues à l'article 1NC §2.1 ci-dessus, ainsi que les carrières et les étangs.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation de constructions autorisées ou de ceux nécessaires aux activités agricoles.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NC - Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
3. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé ou à une servitude d'alignement, toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 6 mètres.
4. Le nombre d'accès direct aux Routes Départementales est limité à 1 par unité foncière .

Article 4 NC - Desserte par les réseaux

1. Les constructions et installations à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.
 - 1.1. Toutefois, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par le branchement sur le réseau de distribution publique, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers dans le respect de la réglementation en vigueur.
 - 1.1.1. 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.
 - 1.2. Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, l'évacuation et le traitement des eaux usées doit se faire par des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 NC - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Les constructions et installations doivent être édifiées à 8 mètres au moins des voies publiques existantes ou à modifier ou à créer, sauf dispositions particulières inscrites aux documents graphique
2. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'axe de toute voie ou de tout chemin rural.
3. Les marges de recul inscrites aux documents graphiques sont à respecter, notamment celles de 10 m de part et d'autre de la canalisation de gaz moyenne pression (Ø200).

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 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 5 mètres.
2. Toutefois l'implantation sur limite séparative est autorisée, à condition que le linéaire cumulé des façades implantées sur la limite séparative concernée n'excède pas 75m et 50% de la longueur de la parcelle.
3. Lorsque la limite séparative fait office de limite de zone avec la zone UB, un recul minimal de 20 mètres devra être enregistré pour toute construction de bâtiments à usage agricole.

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

Une distance d'au moins 5 mètres est obligatoire entre deux bâtiments non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...).

Article 9 NC - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NC - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouille-

ment ou d'exhaussement du sol est fixée à 15 mètres pour les constructions à usage autre qu'habitation.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée dans les conditions définies ci-dessus à l'égout du toit est fixée à 7,50 mètres.
 - 2.1. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable au dessus de l'égout du toit.
3. Les installations ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 15 m à compter du niveau moyen de leur terrain d'assiette.

Article 11 NC - Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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. Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation ont obligatoirement plusieurs versants dont la pente doit être comprise entre 30 et 52 degrés.
 - 2.1. L'utilisation de tuiles pour la couverture des constructions à usage d'habitation est obligatoire ; elles sont obligatoirement non engobé, de couleur naturelle. Toutefois, les vérandas et verrières ou assimilées restent autorisées.
3. Les clôtures ne dépassent pas 2,50 mètres de hauteur.
 - 3.1. Les clôtures sur rues et emprises publiques sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines sur plus de 0,80 mètre de hauteur.

Article 12 NC - Stationnement

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

Article 13 NC - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NC - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S¹. pour la zone mais les constructions à usage d'habitation autorisées sont limitées à 300 m² de S.H.O.N.² par unité foncière.

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

La S.H.O.N. maximale fixée à l'article NC 14 ci dessus ne peut être dépassée.

1. Coefficient d'Occupation du Sol ;

2. Surface Hors Œuvre Nette ;

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

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

Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises

1. Dans l'ensemble de la zone ND à l'exception du secteur NDi :
 - 1.1. Les constructions et installations d'infrastructure de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'eau et d'énergie électrique, celles nécessaires au réseau d'assainissement et celles prévues en emplacement réservé au Plan d'Occupation des Sols.
 - 1.2. L'aménagement des constructions à l'intérieur des volumes existants.
2. Dans le secteur NDi, sont admis :
 - 2.1. Les constructions et installations d'infrastructure de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'eau et d'énergie électrique, celles nécessaires au réseau d'assainissement et celles prévues en emplacement réservé au Plan d'Occupation des Sols sous réserve des dispositions suivantes :
 - la mise hors d'eau des installations admises devra être assurée
 - les installations admises seront implantées de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
 - 2.2. L'aménagement des constructions à l'intérieur des volumes existants n'ayant pas pour conséquence de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol.

Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes installations, constructions et occupations du sol non autorisées à l'article 1 ND, et notamment les affouillements, exhaussements du sols et remblais de toute nature.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 ND - Desserte par les réseaux

1. Les aménagements de constructions et installations à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément autorisées par le présent règlement de zone doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.
 - 1.1. Toutefois, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par le branchement sur le réseau de distribution publique, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers dans le respect de la réglementation en vigueur.
 - 1.1.1. 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.
 - 1.2. Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, l'évacuation et le traitement des eaux usées doit se faire par des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 ND - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies est obligatoire pour toute construction ou installation.
 2. En outre, les marges de recul inscrites aux documents graphiques sont à respecter, notamment celles de 10 m de part et d'autre de la canalisation de gaz moyenne pression (Ø200).
-

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 9 ND - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 ND - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 11 ND - Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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. Les clôtures sur rues et emprises publiques sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines.

Article 12 ND - Stationnement

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

Article 13 ND - Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article L. 130.1 et suivants du Code l'Urbanisme s'appliquent aux espaces boisés classés repérés aux documents graphiques.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 ND - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.