

POS

- Plan d'Occupation des Sols -

Commune de

INGWILLER

Règlement

MODIFICATION N°2 APPROBATION

Vu pour être annexé à
la délibération du

A Ingwiller le
04 JUIN 2012
Le Maire

04 JUIN 2012

Hugues DANNER



COMMUNE D'INGWILLER

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT

Pages modifiées :

Page 1 : Titre I : dispositions générales, article 3, §1 : modifié

Page 10 : chapitre II, règlement applicable à la zone UB, § caractère de la zone : modifié

Page 13 : articles 6UB et 7UB : modifiés

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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 d'Ingwiller, tel qu'il est délimité sur le plan de zonage.

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

Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent aux règles générales d'occupation des sols définies par les articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles L.111-9, L .111-10 et L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe, s'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

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 : elle comprend le secteur UAa,
- La zone UB : elle comprend les secteurs UBa et UBb,
- La zone UX : elle comprend les secteurs UXa et UXb.

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 : elle comprend les secteurs INA2a et INA2c
- La zone INA3
- La zone IINA : elle comprend les secteurs IINA1, IINA2 et IINA3
- La zone NC : elle comprend les secteurs NCc et NCj
- La zone ND : elle comprend les secteurs NDa et NDb.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la

configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-7 du code de l'Urbanisme).

Les modifications proposées sont indiquées en rouge dans le texte

2) Les zones naturelles

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

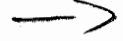
- la zone INA1
- la zone INA2 : elle comprend les secteurs INA2a et INA2c
- la zone INA3
- la zone IINA : elle comprend les secteurs IINA1, IINA2 et IINA3
- la zone NC : elle comprend les secteurs NCc et NCj
- la zone ND.: elle comprend les secteurs NDa et NDb.

ARTICLE 4 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-7 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA



Caractère de la zone

La zone UA correspond à la zone centrale de l'agglomération d'INGWILLER (noyau ancien et premières extensions).

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de commerces, de services et de bureaux.

Elle comprend le secteur UAa, qui couvre le centre historique, caractérisé par un tissu dense et homogène.

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

ARTICLE 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

Dans l'ensemble de la zone

- Toutes les constructions et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2 UA ci-après.
- Les installations classées nouvelles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et compatibles avec le milieu environnant.
- L'agrandissement, l'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou agricoles existants, lorsqu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les aires de stationnement,
 - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - . les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité de service,
 - . les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond à la zone centrale de l'agglomération d'INGWILLER (noyau ancien et premières extensions).

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de commerces, de services et de bureaux.

Elle comprend les secteurs :

- UAa, qui couvre le centre historique, caractérisé par un tissu dense et homogène.
- **UAj, destiné à l'accueil de terrains de jeux.**

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

ARTICLE 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UAj

- Toutes les constructions et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2 UA ci-après.
- Les installations classées nouvelles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et compatibles avec le milieu environnant.
- L'agrandissement, l'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou agricoles existants, lorsqu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les aires de stationnement,
 - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - . les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité de service,
 - . les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur UAa

- Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la reconstruction à l'identique des bâtiments menaçant ruine, déclarés d'insalubrité ou détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA3 à UA15.

- La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.

Dans le secteur UAj

- **uniquement les aires de jeux et de sports ouvertes au public**

Dans le secteur UAa

- Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la reconstruction à l'identique des bâtiments menaçant ruine, déclarés d'insalubrité ou détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA3 à UA15.

- La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.

ARTICLE 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

- Les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone.
- La création de nouveaux établissements à usage d'activité agricole, industrielle ou de commerce de gros.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction permanents,
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1 UA ci-dessus.

Dans le secteur UAa

- La démolition de tout ou partie des constructions en l'absence d'un permis de démolir.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA - Accès et voirie

Accès

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

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Une largeur minimale de plate forme de 6 mètres est exigée pour toute voie susceptible d'être classée ultérieurement dans le domaine public. Cette largeur minimale peut être réduite à 4 mètres lorsque la voie ne dessert pas plus de 2 logements.

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

ARTICLE 4 UA - Desserte par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE 5 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

Dans le secteur UAa

- Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies publiques ou au recul d'alignement obligatoire porté au plan de zonage.

Un retrait par rapport à l'alignement est toutefois autorisé pour assurer un raccordement correct avec les constructions voisines préexistantes.

- Cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformations et extensions portant sur les constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement ou par rapport aux constructions voisines préexistantes.

- Cette règle n'est pas impérative :

- . lorsque la construction doit être édifiée à l'angle de deux voies,

- . lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière comprise entre deux ou plusieurs voies publiques. Dans ce cas, la construction à l'alignement d'une des rues sera une condition suffisante,

- . s'il existe déjà sur un terrain à bâtir, une construction dont la façade donne sur une voie ou place publique; dans ce cas, l'implantation par rapport aux voies publiques d'une nouvelle construction, dans la partie arrière de l'unité foncière, n'est pas réglementée.

Dans le reste de la zone

Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies.

Toutefois, le long des rues ou sections de rues, où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, sans respecter la disposition ci-dessus, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement.

Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des voies d'eau

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

Toutefois, en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants et, s'il existe déjà un alignement de constructions, le recul de 6 mètres ne sera pas obligatoire. Une implantation à l'alignement des constructions existantes pourra être autorisée.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois le bâtiment à construire pourra, par exception être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale (Schlupf), dans les cas suivants :

- dans l'ensemble de la zone, en cas de "Schlupf" préexistant
- dans le seul secteur UAa, s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté en léger recul par rapport à la limite séparative.

Cas particulier :

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

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 bénéficient d'un éclairage naturel suffisant.

ARTICLE 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 UA - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture ou au faite du toit. En cas de terrains en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Dans le secteur UAa

La hauteur maximale est fixée à : 10 mètres - trois niveaux à l'égout
16 mètres au faitage.

Dans le reste de la zone

La hauteur maximale est fixée à : 12,50 mètres - quatre niveaux à l'égout
18,50 mètres au faitage.

Dans tous les cas, le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1,50 mètres.

Pour les constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garages, remises, etc...) leur hauteur sur limite ne pourra excéder 4 mètres. Cette hauteur est portée à 7 mètres dans le secteur UAa.

ARTICLE 11 UA - 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 UA - Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

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

Normes de stationnement

Le nombre de places requises est défini dans le tableau joint en annexe du règlement.

ARTICLE 13 UA - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis situés entre l'alignement et les constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE 15 UA - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions du centre urbain dense. Elle est à vocation principale d'habitat, mais accueille également des commerces, services et bureaux.

Elle comprend :

- le secteur UBa, réservé aux équipements sanitaires et hospitaliers.
- le secteur UBb, qui sera urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement innovante d'initiative communale.

Dans la zone UB, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises

- Toutes les constructions et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2UB ci-après.
- Les installations classées nouvelles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et compatibles avec le milieu environnant.
- L'agrandissement, l'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou agricoles existants, lorsqu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances.
- Dans le secteur UBa, les équipements sanitaires et hospitaliers ainsi que les logements de fonction et installations diverses qui leur sont liés et les foyers pour personnes âgées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité de service,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone.
- La création de nouveaux établissements à usage d'activité agricole, industrielle ou de commerce de gros.
- Dans le secteur UBa, toute construction ou installation autre que celles mentionnées à l'article 1 UB
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction permanents,
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - . les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1 UB ci-dessus.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB - Accès et voirie

Accès

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

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Les accès sur les voies suivantes :

- C.D. 919
- C.D. 656
- C.D. 28
- C.D. 6
- C.D. 106

sont interdits pour toute unité foncière pouvant être desservie par une autre voie publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Une largeur minimale de plate-forme de 6 mètres est exigée pour toute voie susceptible d'être classée ultérieurement dans le domaine public.

Cette largeur minimale peut être réduite à 4 mètres lorsque la voie ne dessert pas plus de 2 logements.

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

ARTICLE 4 UB - Desserte par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Néant

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

Cas des voies routières

Dispositions générales

Dans le secteur UBb :

Les constructions de toute nature doivent être implantées :

- Soit à une distance au moins égale à 0,50 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.
- Soit à l'alignement des voies : l'implantation d'une partie seulement du bâtiment, ou même d'un angle de la construction seront considérés comme suffisants pour satisfaire à l'exigence de la règle.

Dans le reste de la zone :

Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Cas particuliers

Le long des CD 919, 656, 28, 6, 106, les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètre comptés à partir de l'alignement de la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique toutefois pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des voies d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Dans le secteur UBb :

Toute construction ou installation doit être implantée comme suit :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en léger recul par rapport à la limite séparative,
- Soit en respectant la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le reste de la zone :

Toute construction ou installation doit être implantée comme suit :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 inférieur à 3 mètres.

L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées
- Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment implanté sur limite séparative, le bâtiment à construire peut lui être accolé sans toutefois en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite
- En cas de constructions annexes aux constructions à usage d'habitation (garages, remises) à condition que leur hauteur, au droit de la limite, ne dépasse pas 3,50 mètres.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

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 bénéficient d'un éclairage naturel suffisant.

Article 9 UB - Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 UB - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture. En cas de terrains en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est fixée à 12,50 mètres - 4 niveaux
Le nombre de niveaux autorisés sous les combles est limité à deux.

Dans tous les cas le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1,50 mètre.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

POS de la ville d'Ingwiller

Règlement

Modification simplifiée Décembre 2009

Article 11 UB - 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 UB - Stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

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

Normes de stationnement :

Le nombre de places requises est défini dans le tableau joint en annexe du règlement.

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

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone, à l'exception du secteur UBa, est de 0,6.

il n'est pas fixé de C.O.S dans le secteur UBa.

Article 15 UB - Dépassement du C.O.S.

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

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX est une zone urbaine réservée aux constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale.

Elle comprend :

- le secteur UXa, qui correspond à l'emprise de la voie ferrée.
- le secteur UXb, qui correspond à des constructions à usage d'activité et d'hébergement à caractère social.

Dans la zone UX, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

ARTICLE 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises

Dans l'ensemble de la zone

- Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.

Dans le secteur UXa

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire ainsi que les transformations et extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur UXb

- Les occupations et utilisations du sol à caractère artisanal ou commercial, ainsi que les équipements collectifs et bâtiments d'hébergement à caractère social.
- L'extension des exploitations agricoles existantes.

Dans le reste de la zone

- Les constructions et lotissements à usage industriel, artisanal ou commercial.
- Les logements de service, à raison de deux maximum par établissement.
- Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitation environnantes.
- Les équipements collectifs à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social (médecine du travail), etc...
- L'extension des exploitations agricoles existantes.
- Les transformations, reconstructions après sinistre et extensions des constructions à usage d'habitation existantes, non liées aux activités de la zone, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les aires de stationnement,
 - . les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,
 - . les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 2 UX - Occupations et utilisation du sol interdites

- Toute construction autre que celles visées à l'article 1 UX.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction permanents,
 - . les aires de jeux et de sports, sauf dans le secteur UXb,
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1 UX ci-dessus.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX - Accès et voirie

Accès

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

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Tout accès nouveau sur la R.D. n° 6 est interdit.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres est exigée pour toute voie susceptible d'être classée ultérieurement dans le domaine public.

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

ARTICLE 4 UX - Desserte par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE 5 UX - Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Cas des voies routières

Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Cas particulier

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment, à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des voies d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

ARTICLE 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites de la zone UX

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 6 mètres.

Par rapport aux limites séparatives entre propriétés à l'intérieur de la zone UX

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux postes de transformation, ni aux implantations ferroviaires qui peuvent par exception s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

ARTICLE 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas de construction nouvelle, une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 UX - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE 10 UX - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture. En cas de terrains en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est limitée à 12 mètres, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

Le nombre de niveaux autorisés sous les combles est limité à deux.

ARTICLE 11 UX - 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.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

Par rapport aux limites séparatives entre propriétés à l'intérieur de la zone UX

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux postes de transformation, ni aux implantations ferroviaires qui peuvent par exception s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

ARTICLE 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas de construction nouvelle, une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 UX - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE 10 UX - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture. En cas de terrains en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est limitée à 12 mètres, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

Le nombre de niveaux autorisés sous les combles est limité à deux.

ARTICLE 11 UX - 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.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

ARTICLE 12 UX - Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

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

Normes de stationnement

Le nombre de places requises est défini dans le tableau joint en annexe du règlement.

ARTICLE 13 UX - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ARTICLE 15 UX - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle partiellement équipée de réseaux qu'il n'est pas prévu de renforcer.

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 - Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les transformations et extensions des constructions existantes.
- Les reconstructions après sinistre des constructions existantes, nonobstant les dispositions des articles NB 3 à NB 15 du règlement, à condition que la construction nouvelle s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de stationnement.
- Les installations classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone.

ARTICLE 2 NB - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction ou installation non visée à l'article 1 NB.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les installations classées sauf celles qui sont liées à un réseau d'utilité publique.
- Les constructions et lotissements à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale ou agricole.

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction
 - . les aires de jeux et de sport
 - . les dépôts de véhicules
 - . les garages collectifs de caravanes
 - . les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1 NB ci-dessus.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 NB - Accès et voirie

Accès

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

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Les accès sur le CD 656 sont interdits pour toute unité foncière pouvant être desservie par une autre voie publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Toute voie ouverte à la circulation automobile, susceptible d'être classée dans le domaine public, doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 6 mètres.

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

ARTICLE 4 NB - Desserte par les réseaux

Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau existant, captage, forage de puits) dans le respect de la réglementation en vigueur.

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.

Assainissement

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement appropriés, conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher sur le réseau dès lors qu'il sera réalisé et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

ARTICLE 5 NB - Caractéristiques des terrains

- pour être constructible, un terrain doit avoir :
 - . une superficie au moins égale à 4.000m²
 - . une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de plus de 1 logement supplémentaire.

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

- Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques.

Cette règle ne s'applique pas en cas de transformation ou d'extension des constructions existantes.

ARTICLE 5 NB - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- . **une superficie au moins égale à 2.500 m²**
- . une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de plus de 1 logement supplémentaire.

Cas particulier :

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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.

Cas particulier :

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation qui peuvent par exception être implantés différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des lisières de forêts :

Toute construction doit être implantée à 35 mètres au moins en recul par rapport aux limites des bois et forêts.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 NB - Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 10 NB - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est fixée à : 7 mètres - 2 niveaux.

ARTICLE 11 NB - 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 NB - Stationnement des véhicules

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

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

ARTICLE 13 NB - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les surfaces non occupées par les constructions, par de la voirie ou des aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NB - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. maximum applicable à la zone est égal à 0,1.

ARTICLE 15 NB - Dépassement du C.O.S.

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA1

Caractère de la zone

La zone INA1 est une zone naturelle, constituée de terrains non équipés, destinée à l'urbanisation organisée à court terme et aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service, ainsi qu'à leurs dépendances.

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

ARTICLE 1 INA1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- L'agrandissement et la transformation des bâtiments existants ainsi que la construction de bâtiments annexes.
- Les installations classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone.

Sont admis sous conditions :

- toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que les installations classées correspondant au caractère de la zone, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2 INA1 ci-après,
- les installations et travaux divers suivants :
 - . les aires de stationnement
 - . les aires de jeux et de sport ouvertes au public
 - . les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol sont admises dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement : lotissements, ZAC, ensemble d'habitat collectif, groupé ou individuel, AFU, etc..., sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

- chaque opération doit porter sur une surface minimale de :
 - . 0,5 ha pour les zones INA1 suivantes :
 - . celle du lieu-dit "Allmend",
 - . celle qui est située entre les lieux-dits "Grasweg" et "Neuenberg", au Sud de la R.D. 28 ;
 - . 1 ha pour les autres zones.
- les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone

- la réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles
- le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés, et être situé en continuité avec le domaine bâti existant.

ARTICLE 2 INA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 1 INA1.
- La création de nouveaux établissements à usage d'activité agricole, industrielle, ou de commerce de gros.
- Les établissements commerciaux de plus de 400 m² de surface de vente.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage
 - . les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 INA1 : Accès et voirie

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 y 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.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Une largeur minimale de plate-forme de 6 mètres est exigée pour toute voie susceptible d'être classée ultérieurement dans le domaine public. Cette largeur minimale peut être réduite à 4 mètres lorsque la voie ne dessert pas plus de deux logements.

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

ARTICLE 4 INA1 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE 5 INA1 - Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Cas des voies routières

Dispositions générales

Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Cas particuliers

Le long des chemins départementaux, les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux postes de transformation qui peuvent par exception être implantés différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des voies d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

**ARTICLE 7 INA1 - Implantation des constructions par rapport
aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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.

L'implantation des constructions sur limites séparatives est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- en cas de constructions simultanées
- en cas de constructions annexes aux constructions à usage d'habitation (garages, remises, etc...) à condition que leur hauteur sur limite ne dépasse pas 3,50 mètres.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des lisières de forêts

Toute construction devra respecter un recul de 35 mètres à compter de la limite des bois et forêts soumis au régime forestier.

ARTICLE 8 INA1 - 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 bénéficient d'un éclairage naturel suffisant.

ARTICLE 9 INA1 - Emprise au sol des constructions

Néant

ARTICLE 10 INA1 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du sol naturel à l'égoût de la toiture. En cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est fixée à 12,50 mètres - 4 niveaux.

Le nombre de niveaux autorisés sous les combles est limité à deux.

Dans tous les cas, le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1,50 mètres.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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.

ARTICLE 12 INA1 - Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

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

Normes de stationnement

Le nombre de places requises est défini dans le tableau joint en annexe du règlement.

ARTICLE 13 INA1 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés, ou aménagés, et entretenus.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 INA1 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à la zone est de 0,6.

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

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

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA2

Caractère de la zone

La zone INA2 est une zone naturelle, constituée de terrains non équipés, destinée à l'urbanisation organisée à court terme, et aux constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale.

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

ARTICLE 1 INA2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- L'agrandissement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que la construction de bâtiments annexes.
- Les installations classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et lotissements à usage industriel, artisanal ou commercial.
- Les logements de service, à raison de deux maximum par établissement.
- Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitation environnantes.
- Les équipements collectifs à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social (médecine du travail, etc...).
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les aires de stationnement
 - . les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion
 - . les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations de sol admises dans la zone.

L'aménagement de la zone ne peut se réaliser que dans le cadre d'opérations d'aménagement lotissements, ZAC, etc..., sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes:

- chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 ha,
- les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone,
- la réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
- le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés et être situé en continuité avec le domaine bâti existant.

ARTICLE 2 INA2 - Occupations et utilisations de sol interdites

- Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 1 INA2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- la création d'exploitations agricoles,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs
- les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction permanents
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage
 - . les garages collectifs de caravanes
 - . les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 INA2 ci-dessus.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 INA2 - Accès et voirie

Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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 de protection civile, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres est exigée pour toute voie susceptible d'être classée ultérieurement dans le domaine public.

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

ARTICLE 4 INA2 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié.

ARTICLE 3 INA2 - Accès et voirie

Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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 de protection civile, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Tout nouvel accès sur la RD6 est interdit.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres est exigée pour toute voie susceptible d'être classée ultérieurement dans le domaine public.

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

Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE 5 INA2 - Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Cas des voies routières

Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Cas particulier

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment, à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des voies d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

ARTICLE 7 INA2 - 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cas particulier

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

ARTICLE 8 INA2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 INA2 - Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 10 INA2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est limitée à 12 mètres, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

Le nombre de niveaux autorisés sous les combes est limité à deux.

ARTICLE 11 INA2 - 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.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par le vent ou par la pluie devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

ARTICLE 12 INA2 - Stationnement des véhicules

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Normes de stationnement

Le nombre de places requises est défini en annexe du Règlement.

ARTICLE 13 INA2 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement des voies et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 INA2 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ARTICLE 15 INA2 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA3

Caractère de la zone

La zone INA3 est une zone naturelle constituée de terrains non équipés, destinés à des aménagements sportifs et de loisirs et à des équipements publics (notamment le cimetière).

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

ARTICLE 1 INA3 – Occupations et utilisations du sol admises

- L'agrandissement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que la construction de bâtiments annexes
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'équipements sportifs, de loisirs, **d'équipements et de services d'intérêt public ou de service public à la population.**
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé,
- Les logements de service nécessaires aux activités admises dans la zone,
- Les installations classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les aires de jeux et de sport
 - o Les aires de stationnement
 - o Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'un projet d'aménagement couvrant l'ensemble du secteur, **sauf dans le cas où il y a des constructions existantes.**

ARTICLE 2 INA3 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 INA3,
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation ou d'activité,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisir,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attraction permanents
 - o Les dépôts de véhicules
 - o Les garages collectifs de caravanes
 - o Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'article 1 INA3.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 INA3 – Accès et voirie

Accès

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

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Voirie

Aucune voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur inférieure à **3,50 mètres** ~~4 mètres~~.

~~Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.~~

Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

ARTICLE 4 INA3 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'absence de réseau d'eau potable, la construction pourra être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par branchement ou réseau public d'assainissement. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

ARTICLE 5 INA3 – Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE 6 INA3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas des voies routières

Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Cas particulier

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment, à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des voies d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

ARTICLE 7 INA3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.

Cas particulier

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation qui peuvent par exception s'implanter différemment, à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des lisières de forêts

Toute construction ou installation devra respecter un recul de 35 mètres à compter de la limite des bois et forêts soumise au régime forestier.

ARTICLE 8 INA3 – 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 bénéficient d'un éclairage naturel suffisant.

ARTICLE 9 INA3 – Emprise au sol

Néant.

ARTICLE 10 INA3 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est fixée à 10 mètres – 3 niveaux.

Le nombre de niveaux autorisés sous les combles est limité à 1. Dans tous les cas le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE 11 INA3 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves 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.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

ARTICLE 12 INA3 – Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

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

Normes de stationnement

Le nombre de places requises est défini dans le tableau joint en annexe du règlement.

ARTICLE 13 INA3 – Espaces libres et plantations – Espaces boisé classés

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 14 INA3 – Coefficient d'occupation des sols

Néant.

ARTICLE 15 INA3 – Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

ARTICLE 1 IINA - Occupations et utilisations du sol admises

Les installations classées ou non utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone.

Les aménagements, transformations et extensions des constructions existantes conformes à la vocation du secteur.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINA

Caractère de la zone

La zone IINA est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à moyen et long terme, sous forme de constructions à usage principal d'habitation, d'activités ou de loisirs.

La zone IINA comprend trois secteurs :

- le secteur IINA1 destiné principalement aux constructions à usage d'habitation ;
- le secteur IINA2 destiné aux constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale ;
- le secteur IINA3 qui comprend la zone humide du "Stellsteg" et se prolonge vers le lieu-dit "Elselsberg" ; il est destiné à des aménagements sportifs et de loisirs (plan d'eau par exemple) et à des équipements d'hébergement à vocation touristique (hôtels, camping ...).

La zone IINA est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du P.O.S.

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

ARTICLE 1 IINA - Occupations et utilisations du sol admises

Les installations classées ou non utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone.

ARTICLE 2 IINA - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations de sol, non visées à l'article 1 IINA.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IINA - Accès et voirie

Néant.

ARTICLE 4 IINA - Desserte par les réseaux

Néant.

ARTICLE 5 IINA - Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE 6 IINA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

ARTICLE 7 IINA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

ARTICLE 8 IINA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE 9 IINA - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE 10 IINA - Hauteur des constructions

Néant.

ARTICLE 11 IINA - Aspect extérieur des constructions

Néant.

ARTICLE 12 IINA - Stationnement des véhicules

Néant.

ARTICLE 13 IINA - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Néant.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IINA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Néant.

ARTICLE 15 IINA - Dépassement du C.O.S.

Néant.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

Caractère de la zone

La zone NC est une zone naturelle non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sous-sol.

Elle comprend :

- le secteur NCc, qui correspond à une carrière
- le secteur NCj, zone de jardins.

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

ARTICLE 1 NC - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le secteur NCc

- Les constructions, installations et travaux divers liés à l'exploitation de la carrière.

Dans le secteur NCj

- Les abris de jardin, en bois, d'une emprise au sol maximale de 25 m².

Dans le reste de la zone

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire.

Ces constructions devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et ne pourront pas compter au total plus de deux logements.

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes.
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles NC 3 à NC 15, à condition que la construction nouvelle s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante et qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.
- Les ouvrages et installations de stockage nécessaires aux activités agricoles (silos, etc...).
- Les installations classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone.

Caractère de la zone NC

La zone NC est une zone naturelle non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sous-sol.

Elle comprend :

- le secteur **NCa**, où sont autorisés les changements de vocation des bâtiments existants.
- le secteur **NCc**, qui correspond à une carrière
- le secteur **NCj**, zone de jardins.

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

ARTICLE 1 NC - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le secteur NCc

- Les constructions, installations et travaux divers liés à l'exploitation de la carrière.

Dans le secteur NCj

- Les abris de jardin, en bois, d'une emprise au sol maximale de 25 m².

Dans le reste de la zone

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire.

Ces constructions devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et ne pourront pas compter au total plus de deux logements.

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes **dans la limite de 50% de la superficie existante. Le secteur NCa admet les changements de vocation des bâtiments existants.**
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles NC 3 à NC 15, à condition que la construction nouvelle s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante et qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.
- Les ouvrages et installations de stockage nécessaires aux activités agricoles (silos, etc...).
- Les installations classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - . les aires de stationnement.

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

- **Soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre de 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 de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres,**
- **Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,**
- **Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans un rayon de 200 mètres.**

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - . les aires de stationnement.

ARTICLE 2 NC - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 1NC
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisir,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières (sauf dans le secteur NCc), la création d'étangs,
- les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction
 - . les dépôts de véhicules
 - . les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'article 1 NC
 - . les aires de jeux et de sport.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NC - Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Les accès sur les voies suivantes : C.D. 56, 656, 113, 6, 28 et 106 sont interdits pour toute unité foncière pouvant être desservie par une autre voie publique.

Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

ARTICLE 4 NC - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

ARTICLE 5 NC - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

Toute construction ou excavation doit être réalisée au moins :

- à 35 mètres de l'axe des routes départementales
- à 6 mètres de la limite de l'emprise des voies publiques, des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation qui peuvent, par exception, s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des voies d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cas particulier

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation qui peuvent, par exception, s'implanter différemment, à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des lisières de forêt

Toute construction ou installation devra respecter un recul de 35 mètres à compter de la limite des bois et forêts soumises au régime forestiers.

ARTICLE 8 NC - 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 bénéficient d'un éclairage naturel suffisant.

ARTICLE 9 NC - Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 10 NC - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture ou au faite du toit. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de la toiture pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres au faitage pour les autres constructions.

Cas particuliers

- Aucune limite de hauteur n'est fixée dans le cas de bâtiments agricoles destinés au stockage (silos).
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 NC - 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 NC - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

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

ARTICLE 13 NC - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) devront être plantés, afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

cf. art. 10/10

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 14 NC - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ARTICLE 15 NC - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

Caractère de la zone

La zone ND est une zone naturelle non desservie par des équipements publics, à protéger soit en raison de la qualité des sites et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit en raison de risques ou de nuisances naturelles.

Elle comprend :

- . le secteur NDa qui correspond à un périmètre rapproché de captage
- . le secteur NDb qui correspond à l'ancienne décharge.

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

ARTICLE 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises

- Les équipements d'infrastructures et leurs annexes techniques.

Sauf dans les secteurs NDa et NDb

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles ND 3 à ND 15 à condition que la construction nouvelle s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante et qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
- Les installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les aires de stationnement.

ARTICLE 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 1 ND,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

- le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, la création d'étangs
- les habitations légères de loisir
- les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction
 - . les dépôts de véhicules
 - . les aires de jeux et de sport ouvertes au public
 - . les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux qui sont nécessaires aux occupations admises dans la zone.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ND - Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, répondant aux besoins entraînés par la future construction.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Les accès sur les voies suivantes : CD 56, 656, 919, 28, sont interdits pour toute unité foncière pouvant être desservie par une autre voie publique.

Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 4 ND - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée, soit par branchement au réseau public, soit par captage, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées, par branchement au réseau public d'assainissement.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

ARTICLE 5 ND - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Cas des voies routières

Toute construction doit être implantée au moins :

- à 35 mètres de l'axe des chemins départementaux
- à 6 mètres de l'emprise des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation qui peuvent, par exception, s'implanter différemment à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

Cas des voies d'eau

Toute construction devra respecter une marge de recul de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cas particulier

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation qui peuvent, par exception, s'implanter différemment, à condition que leur bonne intégration dans le site soit assurée.

ARTICLE 8 ND - 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 bénéficient d'un éclairage naturel suffisant.

ARTICLE 9 ND - Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 10 ND - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est fixée à 7 mètres.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 ND - 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 ND - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assurée en dehors du domaine public.

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

ARTICLE 13 ND - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces boisés repérés au plan de zonage par la trame "espaces boisés classés" sont protégés et classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 14 ND - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE 15 ND - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

ANNEXE

NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en emplacements de stationnement sont définis de la façon suivante :

<u>Constructions à usage d'habitation</u> <u>En secteur UAa</u> <ul style="list-style-type: none">- Par logement trois pièces et moins- Par logement de plus de trois pièces <u>En zones UA, UB, UX et INA1, 2 et 3</u>	1 2 2
<u>Résidences pour personnes âgées</u> Pour 5 logements	1
<u>Constructions à usage de bureaux,</u> <u>d'administrations des secteurs publics ou privés</u> Par tranche de 100 m2 et au-delà de 150 m2 de surface de plancher hors œuvre	2
<u>Locaux commerciaux</u> <u>Règle générale</u> Jusqu'à 200 m2 de surface de vente Au-delà de 200 m2 de surface de vente et par tranche de 100 m2 <u>Cas particulier des zones UX et INA2</u> Jusqu'à 200m2 de surface de vente Au-delà de 200 m2 de surface de vente et par tranche de 100 m2	2 2 4 4
<u>Etablissements industriels et activités diverses</u> Pour 2 emplois	1
<u>Hôpitaux et cliniques</u> Pour 10 lits	2
<u>Equipements et services d'intérêt public ou service public à la population</u> (ex : multi-accueil, périscolaire, crèche, etc...)	Selon les besoins
<u>Hôtels et restaurant</u> Pour 10 chambres d'hôtels Pour 30 m2 de salle de restaurant, café ou brasserie dans toutes les zones sauf en secteur UAa Pour 60 m2 de salle de restaurant, café ou brasserie dans toutes les zones dans le secteur UAa	5 2 2
<u>Salles de réunion et de spectacles</u> Pour 10 sièges	2
<u>Etablissement d'enseignement</u> Premier degré par classe Deuxième degré par classe	1 2