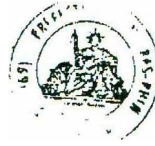


Préfecture du Bas-Rhin

N° 3'11 bf - 08b Vu J r tre annexé  
( a ;mie de ce jour

Strasbourg, le ..... : (32



Pour le ..... tire de la  
Rpublique  
et par delegation

Pour le Directeur dé;Jartemental  
de l'E;Cipment  
Le Chef du G.E.P. p, ;,

# POS

PIAN D'OCCUPATION DES SOIS

  
R. HÉAULME

COMMUNE DE **DAUBENSAND**



## règlement

**APPROUVÉ**

**MODIFIE**

(mai 1985)

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> : Champ d'application**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Daubensand.

### **ARTICLE 2 : Modalités d'application**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2 R 111-3 R 111-3-2 R 111-4 R 111-14 R 111-14-2 R 111-14-2 R 111-15 et R 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (voir plan des servitudes en annexes).

### **ARTICLE 3 : Division du territoire en zones**

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

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

a) Les zones UA délimitées au plan et repérées par l'indice UA sont réservées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux ainsi que leurs dépendances dans l'agglomération existante.

b) Les zones UB délimitées au plan et repérées par l'indice UB sont les zones d'extension réservées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services de bureaux ainsi que leurs dépendances dans lesquelles les équipements les voies et les réseaux divers sont réalisés ou projetés à court terme.

2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 111 sont :
  - a) La zone NC délimitée au plan et repérée par l'indice NC est la zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres.
  - b) La zone ND délimitée au plan et repérée par l'indice ND est la zone naturelle à protéger en raison de ses sites comprenant des terrains inondables et des espaces boisés à conserver.
3. Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « espaces boisés ».

#### **ARTICLE 4 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi que le stipule l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 5 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) Définition**

Le 1 de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme le définit comme suit : « le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construites par mètre carré de sol et précise : « Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination ou les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

#### **Application**

Le 2 de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme dispose : « le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La superficie des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme 11 est dit à l'article L 111-5, est déduite des possibilités de construction ».

«Les emplacements réservés visés à l'article R 123-13 (4) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui l'accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

Le 3 de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme dispose : "Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2° fixe, sous réserve des autres règles du plan et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2".

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

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

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production".

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

Le 4° de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme dispose "Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R 123-21 (3)

Enfin, le 5° de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme dispose "Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123-1 et L 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture »

## **TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA**

#### **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **ARTICLE 1UA : Sont interdits**

1. Les établissements ou installations classés à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, stations-services, parkings.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières
4. Les campings et terrains de caravanes.

##### **ARTICLE 2UA : Sont autorisés sous conditions spéciales**

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

- Dans les établissements classés, existant dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

## **Section II – Conditions d’occupation du sol**



### **ARTICLE 3 UA : Accès et voirie**

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

#### **2. Voirie**

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

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale entre alignement de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le conseil municipal dans une délibération motivée,
- Largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 m
- Largeur minimale des trottoirs : 1,50 m
- Les ouvrages d'art franchissant une voie communale doivent réserver un tirant d'air d'au-moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au-moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir.

#### **ARTICLE 4 UA : desserte en eau, assainissement, et électricité**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. En vertu de l'article L/33 du code la santé publique, le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout.
2. Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement, et sans aucune stagnation, les eaux usées de toute nature.

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

3.1 Dans les secteurs où les réseaux publics n'existent pas et sous réserve que les dispositions du paragraphe 3.2 du présent article ne soient applicables, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Le réseau d'égouts doit aboutir à un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

3.2 Les constructions sont interdites si l'avis du directeur départemental de l'action sanitaire et sociale fait ressortir que l'hygiène générale et la protection sanitaire ne sont pas assurées.

3.3 Lorsque compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

3.4 En outre ces installations doivent être établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

**ARTICLE 5 UA : Surface et forme des terrains**

Non réglementé

**ARTICLE 6 UA : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Voirie**

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, soit en retrait de cet alignement.

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

**2. Lignes électriques**

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



**ARTICLE 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1.1 Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales.

1.2 L'implantation des constructions définies au § 1.1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.

1.3. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L = h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**ARTICLE 8 UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

**ARTICLE 9 UA : Emprise au sol**

Non réglementé

## **ARTICLE 10 UA : Hauteur des constructions**

### **1. Hauteur relative**

- 1.1 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.
- 1.2 Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 m de longueur.
- 1.3 Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

### **2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder, à l'égout des toitures.

- 8,50 m pour les constructions en rapport avec l'agriculture
- 7 m pour tout autre type de construction

**ARTICLE 11 UA : Aspect extérieur**

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

Le permis de construire peut être refusée 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.

Sont notamment interdits les immeubles « barres » comportant plus de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

**Clôtures**

Les clôtures seront facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au-moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles -ci ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,20 mètre pour les clôtures à claire-voie non compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels, la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

**ARTICLE 12 UA : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

**ARTICLE 13 UA : Espaces libres et plantations**

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

En outre, 40 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants, vergers et potagers.

### **Section III : Possibilité maximum d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 14 UA : Coefficient d'occupation du sol - COS**

(voir ci-dessus titre I, article 5, la définition du COS)

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UA à 13 UA du présent règlement, le COS maximum applicable dans les différentes zones est égal à 0,4.
2. Ne sont pas soumis au COS les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

#### **ARTICLE 15 UA : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UA à 13 UA, le dépassement du coefficient d'occupation du sol peut être autorisé

- pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes, le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;
- lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimum de 250 mètres carrés de plancher hors oeuvre. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher ;
- pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

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

# COPIE

## **CHAPITRE 11 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

### **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1UB : Sont interdits**

1. Les établissements ou installations classés à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, stations-services, parkings.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières
4. Les campings et terrains de caravanes

#### **ARTICLE 2UB : Sont autorisés sous conditions spéciales**

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

- Dans les établissements classés, existant dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 3UB : Accès et voirie**

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

#### **2. Voirie**

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

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale entre alignement de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le conseil municipal dans une délibération motivée,
- Largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 m
- Largeur minimale des trottoirs : 1,50 m
- Les ouvrages d'art franchissant une voie communale doivent réserver un tirant d'air d'au-moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au-moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir.



**ARTICLE 4 UB : desserte en eau, assainissement, et électricité**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

2. En vertu de l'article L.33 du code la santé publique, le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout.
3. Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement, et sans aucune stagnation, les eaux usées de toute nature.

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Voirie**

- Les constructions peuvent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier à créer et ouverte à la circulation automobile ;
- Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies,
- Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan sont à respecter,
- Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

### **2. Lignes électriques**

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

**ARTICLE 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions peuvent être édifiées sur toutes limites séparatives
2. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L=h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospectus tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'ilot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel ilot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition, toutefois de se conformer à l'article 8UB ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

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

**ARTICLE 9 UB : Emprise au sol**

Non règlementé

## **ARTICLE 10 UB : Hauteur des constructions**

### **1 Hauteur relative**

- 1.1 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.
- 1.2 Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 m de longueur.
- 1.3 Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

### **2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder, à l'égout des toitures.

- 7 mètres pour tout type de construction

## **ARTICLE 11 UB : Aspect extérieur**

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

Le permis de construire peut être refusée 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.

Sont notamment interdits les immeubles « barres » comportant plus de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

Les recours gracieux contre de telles décisions seront instruits dans les formes précisées au titre 1 article 4 ci-dessus.

### **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au-moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,20 mètre pour les clôtures à claire-voie non compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels, la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

**ARTICLE 12 UB : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

**ARTICLE 13 UB : Obligation d'aménager les espaces libres**

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

En outre, 40 % au-moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazons, plantations, ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants, vergers et potagers.

### **Section III : Possibilité maximum d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 14 UB : Coefficient d'occupation du sol (COS) (voir ci-dessus définition du COS, titre I article 5)**

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le COS maximum applicable est égal à 0,5 en zone UB 2 et UB 3,0,4 en zone UB 1.
2. Ne sont pas soumis au COS les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

#### **ARTICLE 15 UB : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UB à 13 UB le dépassement du coefficient d'occupation du sol peut être autorisé :

- pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;
- lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimum de 250m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre le dépassement dans ce cas est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher ;
- pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

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

Le dépassement ne saurait excéder 20%



## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC**

### **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1NC : Sont interdits**

1. Les établissements ou installations classés à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, stations-services, parkings.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières
4. Les campings et terrains de caravanes

#### **ARTICLE 2NC : Sont autorisés sous conditions spéciales**

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

- Dans les établissements classés, existant dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

### **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 3NC : Accès et voirie**

##### **1 Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles la marge de recul est égale ou supérieure à 17,50 mètres de l'axe devra se faire en des points spécialement aménagés.

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

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus de 2 mètres cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

##### **2 Voirie**

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

## **ARTICLE 4 NC : Alimentation en eau et assainissement**

### **1. Eau**

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

b) Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par le branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental ;

c) lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120m<sup>3</sup> si dans un rayon de 400 mètres ; il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### **2. Assainissement**

a) Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969 sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, notamment le règlement sanitaire départemental

b) L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

## **ARTICLE 5 NC : Surface et forme des parcelles**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 NC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Voirie**

1.1 Les constructions et les établissements doivent être édifiés 15 mètres au moins de l'axe d'une voie limitrophe.

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

Aucune clôture ne peut être implantée moins de 3 mètres de l'axe d'un chemin rural.

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

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

### **1. Lignes électriques**

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

## **ARTICLE 7 NC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L = h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

**ARTICLE 9 NC : Emprise au sol**

Non règlementé.

**ARTICLE 10 NC : Hauteur des constructions.**

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

Pour les autres bâtiments à usage agricole, aucune limitation de hauteur n'est prescrite.

**ARTICLE 11 NC : Aspect extérieur**

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

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

**Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au-moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou de 5 revêtements de sol différenciés.

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles -ci ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètre pour les clôtures à claire-voie y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels, la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Aucune clôture ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe d'un chemin rural.

**ARTICLE 12 NC : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

**ARTICLE 13 NC : Espaces libres et plantations**

Non règlementé.

**ARTICLE 14 NC : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Règlementé.

**ARTICLE 15 NC : Possibilité de dépassement du COS**

Sans objet.

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA**

#### **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **ARTICLE 1 NA : Sont interdits**

1. Toute opération non mentionnée ou non-conforme à l'article 2NA ci-dessous.
2. Les établissements ou installations classés à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, stations-services, parkings.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières
5. Les terrains de campings et de caravaning, excepté dans la zone na9

##### **ARTICLE 2 NA : Sont autorisés sous conditions spéciales**

1. Les travaux de reconstruction ou d'amélioration de bâtiments existants, ceci dans toutes les zones NA.
2. les lotissements destinés à l'habitation, les ensembles d'habitation collectif, groupé ou individuel, les équipements publics ou commerciaux, ainsi que les bureaux et autres activités sans nuisance, sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes
  - 2.2. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
  - 3.2. La totalité de la zone devra être couverte par une seule opération.
  - 3.3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé, ou de terrain délaissé inconstructible.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 3 NA : Accès et voirie**

#### **1 Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

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

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

#### **2 Voirie**

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

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale entre alignement de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le conseil municipal dans une délibération motivée,
- Largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 m
- Largeur minimale des trottoirs : 1,50 m
- Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au-moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.

- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au-moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute la place de retournement.



## **ARTICLE 4 NA : Desserte en eau et assainissement**

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

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

## **ARTICLE 5 NA : Surface et forme des terrains destinés à recevoir de l'habitat**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 NA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Voirie**

- les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile ;
- seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies ;
- les reculs des constructions, le long de certaines voies indiquées au plan sont à respecter ;
- lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

### **2. Lignes électriques**

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

### **ARTICLE 7 NA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1.1 Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 NA ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous,

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

2. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3.1 Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé les prospects tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'ilot intéressé.

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

Des adaptations mineures peuvent être apportées aux dispositions du présent article dans les formes précisées au titre 1 de l'article 4 ci-dessus, lorsqu'elles permettent des améliorations évidentes dans l'aménagement des locaux et des lieux.

### **ARTICLE 8 NA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

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

Des adaptations mineures peuvent être apportées aux dispositions du présent article dans les formes prévues au titre 1 de l'article 4 ci-dessus, lorsqu'elles permettent des améliorations évidentes dans l'aménagement des locaux et des lieux.

**ARTICLE 9 NA : Emprise au sol**

Non réglementé.

**ARTICLE 10 NA : Hauteur des constructions****1. Hauteur relative**

1.1 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

1.2 Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

1.3 Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeur; la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'Intersection des alignements ou, le cas échéant; des lignes qui en tiennent lieu (limite du retrait obligatoire, limite de voie privée).

**2. Hauteur absolue**

Dans les zones NA, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen de terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

3. Des adaptations mineures peuvent être apportées aux dispositions du présent article dans les formes précisées au titre 1, article 4 ci-dessus, afin de permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

## **ARTICLE 11 NA : Aspect extérieur**

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

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

Sont notamment interdits les immeubles « barres » comportant plus de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

Les recours gracieux contre de telles décisions sont instruits dans les formes précisées au titre l'article 4 ci-dessus.

### **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au-moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles -ci ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètre pour les clôtures à claire-voie y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels, la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

## **ARTICLE 12 NA : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

**ARTICLE 13 NA : Espaces libres et plantations**

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

En outre, 30 % au-moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazons, plantations, ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

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

**Section II : possibilités maximum d'utilisation du sol****ARTICLE 14 NA : Coefficient d'occupation du sol -COS**

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

Lorsque le projet est conforme, le C.O.S. maximum applicable est égal à 0,5.

**ARTICLE 15 NA : Dépassement du COS**

Non autorisé.

---

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

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND**

### **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1 ND : Sont interdits**

1. Toute construction ou installation, à l'exception de celles accompagnant la zone de sports et localisées en secteur ND 1
2. Les campings et terrains de caravanes
3. Les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures et extensions de carrières étangs ou gravières

#### **ARTICLE 2 ND : Sont autorisés sous conditions spéciales**

1. Les travaux d'amélioration des bâtiments, à l'intérieur des volumes existants
2. Les travaux et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du Rhin et du canal de drainage qui lui est parallèle
3. Dans le secteur ND 1 uniquement, les installations d'accueil et d'équipement accompagnant la zone de sports

#### **ARTICLE 3 ND : Accès et voirie**

Sans objet.

#### **ARTICLE 4 ND : Alimentation en eau et assainissement**

Sans objet.

#### **ARTICLE 5 ND : Surface et forme des parcelles**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 ND : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

#### **ARTICLE 7 ND : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**ARTICLE 8 ND : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**ARTICLE 9 ND : Emprise au sol**

Sans objet.

**ARTICLE 10 ND : Hauteur des constructions**

Sans objet.

**ARTICLE 11 ND : Aspect extérieur**

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

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au-moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles -ci ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètre pour les clôtures à claire-voie y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels, la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

**ARTICLE 12 ND : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Sans objet.

**ARTICLE 13 ND : Espaces libres et plantations**

Les articles R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis par la trame "zone boisée" lorsqu'ils ne sont pas soumis au Régime Forestier.

**Section III : Possibilité maximum d'occupation du sol**

**ARTICLE 14 ND : Coefficient d'occupation du sol - COS**

Sans objet.

**ARTICLE 15 ND : Possibilité de dépassement du COS**

Sans objet.