

Article 10 NAO - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 NAO - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 12 NAO - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Sans objet.

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAX

Caractères de la zone

La zone NAX est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins sous forme principale de constructions et installations à usage d'activités.

La zone NAX possède un secteur de zone NAX1.

La zone NAX fait partie de la zone d'activités intercommunale de la communauté de communes de Molsheim-Mutzig et Environs située sur les bans de Dachstein-Altorf.

Le secteur de zone NAX1 est situé à l'entrée Est de l'agglomération en bordure de la RD 93.

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

Article 1 NAX - Occupations et utilisations du sol admises

1. Sont admises

Dans la zone NAX (hors secteur NAX1):

1.1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie ou des réseaux, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ; toutefois, les lignes aériennes nouvelles de transport d'énergie électrique ne sont pas admises.

1.2. Sont admis sous réserve du respect des conditions d'aménagement fixées au paragraphe 2 du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2 ci-dessous :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureau, de service.

- les constructions à usage hôtelier,

- les constructions à usage de commerces de détails sous réserve d'être annexées directement à l'établissement implanté dans la zone.

Page modifiée dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du POS

- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités admises (exhaussement du sol, affouillements, aires de stationnement, travaux, installations liées à des process de fabrication,...),
- les locaux à usage d'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'ils soient destinés à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence sur place est indispensable,
 - qu'ils soient intégrés ou accolés aux volumes des bâtiments d'activités. Ils pourront néanmoins être édifiés indépendamment si les contraintes liées aux règles de sécurité l'imposent ou s'ils sont intégrés à la construction de contrôle d'accès ou à la loge du gardien,
 - qu'ils n'excèdent pas le nombre de 1 logement par entreprise.
- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs liées au fonctionnement de la zone ou nécessaire à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels des restaurants d'entreprise, des bâtiments à caractère social, ...
- les opérations d'aménagement à usage d'activités.

Dans le secteur de zone NAX1

- 1.1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie ou des réseaux, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ; toutefois, les lignes aériennes nouvelles de transport d'énergie électrique ne sont pas admises.
- 1.2. Sont admis sous réserve du respect des conditions d'aménagement fixées au paragraphe 2 du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2 ci-dessous :
 - les constructions et installations à usage d'activité dont les nuisances et les dangers susceptibles d'être produits sont compatibles avec la proximité des quartiers d'habitation existants et futurs,
 - les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités admises (exhaussement du sol, affouillements, aires de stationnement, travaux, ...),
 - les locaux à usage d'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'ils soient destinés à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence sur place est indispensable,
 - qu'ils soient intégrés ou accolés aux volumes des bâtiments d'activités. Ils pourront néanmoins être édifiés indépendamment si les contraintes liées aux règles de sécurité l'imposent ou s'ils sont intégrés à la construction de contrôle d'accès ou à la loge du gardien,
 - qu'ils n'excèdent pas le nombre de 1 logement par entreprise.

Page modifiée dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du POS

- les constructions et installations à usage d'équipement d'intérêt public ou d'équipement collectif lié au fonctionnement de la zone ou nécessaire à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels des restaurants d'entreprise, des bâtiments à caractère social, ...
- les opérations d'aménagement à usage d'activités.

2. Conditions de l'aménagement

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations satisfaisant aux conditions suivantes :

- 2.1. Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 5,00 hectares dans la zone NAX et **de 2 ha** dans le secteur de zone NAX1. Dans le cas de reliquat de zone de superficie inférieure, l'opération doit porter sur la totalité restante de ce reliquat.
- 2.2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2.3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.
- 2.4. Les terrains de constructions doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Article 2 NAX - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone:

1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1.2. de l'article 1 NAX qui ne satisfont pas aux conditions fixées.
2. Les constructions à usage d'habitation non visées à l'article 1 NAX.
3. Les constructions à usage de commerce de détail dans la zone NAX (hors secteur NAX1) non visées à l'article 1.
4. Les exploitations agricoles.
5. Les lotissements à usage d'habitation ou de loisir.
6. Les dépôts de déchets non destinés à une élimination rapide et contrôlée.

Page modifiée dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du POS

7. Le stationnement des caravanes.
8. Les terrains de camping ou de caravaning.
9. Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction
 - garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont réalisés à l'intérieur de bâtiments existants
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
10. Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir.
11. Les carrières.

De plus, dans le secteur NAX1

1. Les activités industrielles,
2. Dans les espaces identifiés au plan de zonage pour la mise en place de plantations, toute construction, installation, dépôt, stockage, imperméabilisation.
Ces espaces sont strictement dédiés aux plantations en pleine terre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NAX - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 1.2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Page modifiée dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du POS

- 1.3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Aucun accès ouvert à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.
- 1.5. Aucun accès direct sur la RD 147 ne sera autorisé. L'accès à l'ensemble de la zone de Dachstein – Altorf doit être réalisé exclusivement à partir du carrefour giratoire aménagé à cet effet (RD 147/rue Denis Papin).
- 1.6. L'accès principal au secteur de zone NAX1 à partir de la RD 93 sera assuré par un carrefour giratoire.

2. Voirie

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 mètres.
- 2.3. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

Article 4 NAX - Desserte par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

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

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

Page modifiée dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du POS

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

2.2.1. L'évacuation des eaux pluviales devra être effectuée conformément aux réglementations en vigueur.

2.2.2. Les eaux provenant des aires de stockage de produits dont le caractère polluant est certain et des aires de stationnement de véhicules seront traitées préalablement à leur évacuation dans ce réseau. Les conditions de rejet sont fixées par la réglementation en vigueur, y compris celui du service gestionnaire.

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

Article 5 NAX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières

1. Dispositions générales

1.1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction, dépôt ou installation doit être implanté à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 2.1. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux, tels que postes de transformation électrique, etc..., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètres de l'alignement ;
- 2.2 lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

II – Cas des fossés

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction, dépôt ou installation doit être implanté à une distance au moins égale à 6 mètres des berges du fossé.

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

1. Dispositions générales

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.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux, tels que postes de transformation électrique, etc...), qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- 2.2 Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus. Dans ce cas, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

Article 9 NAX - Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 NAX - Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 16,00 mètres, non compris les ouvrages de faible emprise tels que cheminées, équipements de ventilation et locaux techniques.
2. La hauteur des constructions à vocation d'habitat et de contrôle d'accès ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Article 11 NAX - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

2. Dispositions particulières

2.1. Clôtures

Dans la zone NAX à l'exception du secteur NAX1

En limite du domaine public :

Les clôtures doivent présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

En mitoyenneté :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de réalisation, les clôtures seront constituées d'un soubassement béton d'une hauteur de 15 cm. Ce soubassement pourra être surmonté d'un grillage de couleur vert foncé dont la hauteur maximale admise est de 2 mètres. Dans ce cas, il sera doublé d'une haie vive.

Dans le secteur de zone NAX1

Les clôtures doivent présenter une unité d'aspect le long de la RD 93.

En limite ouest, sud et est, au droit des plantations à réaliser indiquées sur le plan de zonage les clôtures éventuelles devront permettre le passage de la petite faune et présenter les caractéristiques suivantes :

- absence de fondation et de muret maçonné,
- grillage fin à mailles larges (au moins 10 centimètres) de couleur très discrète.
- conservation d'un intervalle d'au moins 10 centimètres entre le bas de la clôture et le niveau du sol.

2.2. Couleurs

En dehors des éléments de signalétique et des menuiseries, la coloration de chaque bâtiment ou ensemble de constructions contiguës sera limitée à deux teintes principales.

Les constructions d'habitation admises et les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la couleur à celui des constructions principales.

2.3. Enseignes

Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être accolées aux plans de façade ou posées contre le mur plein de la clôture au niveau de l'accès à la parcelle ou sur un socle à l'entrée de la parcelle.

Page modifiée dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du POS

Article 12 NAX - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- par logement	3
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons (2)</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	1
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	
. de 0 à 100 m ²	3
. de 100 à 1.000 m ²	4
. au-delà de 1.000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 NAX – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Dans la zone NAX à l'exception du secteur NAX1 :

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. La surface des espaces verts en pleine terre sera au minimum de 30 % de la surface de la parcelle. Ils seront plantés au minimum d'un arbre à haute tige pour 300 m². Le calcul de cette superficie ne tient pas compte des haies en limites séparatives et des plantations des aires de stationnement.
3. Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement. L'implantation de ces arbres devra assurer un ombrage régulier des emplacements automobiles.
4. Les plantations exigées par le présent article devront être réalisées avec des essences locales.
5. Les aires de stockage doivent être plantées sur leurs limites à raison d'au moins 4 (quatre) arbres à haute tige pour 100 m² de surface de stockage.

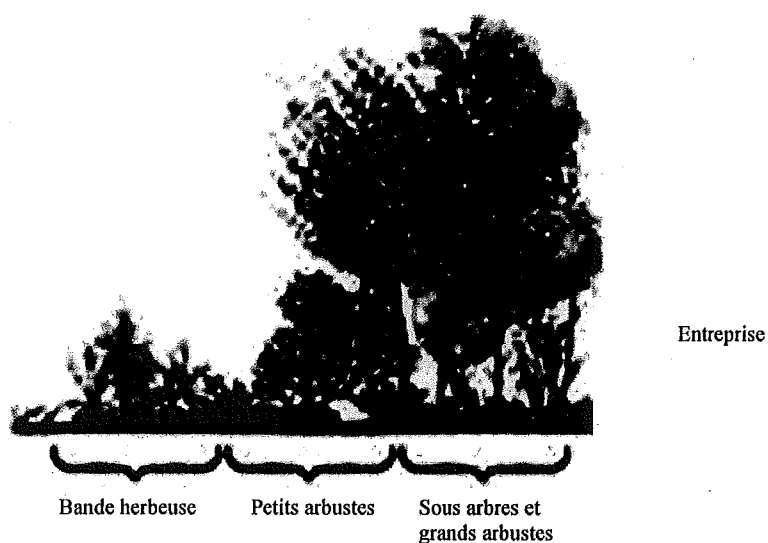
Dans le secteur de zone NAX1

1. Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement. L'implantation de ces arbres devra assurer un ombrage régulier des emplacements automobiles.
2. Le long de la RD 93 un alignement d'arbres de hautes tiges devra être mis en place.
3. Des plantations en pleine terre devront être réalisées en limite Ouest, Nord et Est de la zone au droit de la légende « plantations à réaliser ».

Page modifiée dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du POS

Ces plantations devront avoir les caractéristiques suivantes :

- En limite ouest de la zone : un système de plantation comportant trois strates de végétation, du plus haut au plus bas vers l'extérieur :
 - la strate haute sera composée de sous arbres et grands arbustes : Bouleau verruqueux, Noisetier, Sorbier des oiseleurs, Erable champêtre ;
 - Au devant, des arbustes épineux et à baies seront installés : aubépines, fusains, sureaux, églantiers, viornes...
 - Une bande herbacée de 2 à 3 mètres de large au minimum sera conservée ou reconstituée au devant de ces plantations



- En limites Nord et Est de la zone : une haie arbustive.

Le choix des plantes pour la réalisation de ces haies se fera sur des essences locales adaptées au site et favorables à la petite faune. Le choix se portera sur des plants forestiers; on évitera les variétés horticoles.

Un tableau en annexe liste des essences locales adaptées à la création d'un corridor arbustif.

Page modifiée dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du POS

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

Non réglementé.

Article 15 NAX – Dépassement de C.O.S.

Sans objet.

Page modifiée dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du POS