

COMMUNE DE DACHSTEIN

REGLEMENT

TITRE I

Dispositions Générales

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

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de DACHSTEIN à l'exception de la ZAC créée par arrêté préfectoral en date du 17.08.1978 comportant un PAZ approuvé par arrêté préfectoral en date du 22.11.1978.

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

Les articles d'ordre public

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 R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

Les périmètres visés à l'article R. 123-19 du code de l'urbanisme

Le territoire communal est touché par le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 ont défini les infrastructures concernées ainsi que leurs secteurs exposés aux nuisances.

Les sursis à statuer

Les règles définies par les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-5 sont applicables.

Les servitudes d'utilité publique

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.

Les lotissements

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au plan d'occupation des sols.

Droit de préemption urbain

Des périmètres où s'appliquent le droit de préemption urbain ont été instaurés. Ils sont reportés sur les documents graphiques à titre d'information.

Les opérations d'utilité publique

Les règles définies aux articles L. 111-9 et L. 421-4 s'appliquent.

Les autres règles

L'article L. 123-2-1 modifié par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29 juillet 1998, qui limite à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

L'article L. 111-1-4 qui interdit en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers ;

L'article L. 421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols partiel 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 qui possède trois secteurs : UA1, UA2 et UA3.
- la zone UB qui comporte un secteur : UB1
- la zone UE
- la zone UX qui possède deux secteurs UX1 et UX2

2. Les zones naturelles

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

- la zone NAA qui possède un secteur INAA1,
- la zone NAE,
- la zone NAX qui possède un secteur NAX1,
- la zone NAO,
- la zone IINA et son secteur : IINAA
- la zone NC, divisée en quatre secteurs : NC1, NC2, NC3 et NC4.
- la zone ND, divisée en trois secteurs : ND1 avec un sous-secteur ND1i, ND2 avec un sous-secteur ND2i, ND3.

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.123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractères de la zone

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune. Son affectation dominante est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal et les activités, sous réserve d'être compatibles avec l'entourage d'habitations.

Il est souhaité que la typo-morphologie existante du tissu bâti soit préservée.

La zone UA possède trois secteurs de zones :

- UA1 : ancien village intra-muros ainsi que son extension Sud ;
- UA2 : tissu bâti plus hétérogène ;
- UA3 : secteur qui englobe des bâtiments remarquables et des espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L123.1,7° du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques. Les travaux sont autorisés sous condition.

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

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs UA1 et UA2

1. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances.
2. Les constructions à usage de bureau, à caractère commercial et de service.
3. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2UA ci-après.
4. Les travaux à effectuer dans les installations existantes à condition de ne pas entraîner de modification des conditions d'exploitation susceptibles de constituer une source de nuisance ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Dans le secteur UA3

6. Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur UA1 sous réserve qu'elles se limitent à des travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments existants qui sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
7. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

1. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.O.S. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanes,
6. les parcs résidentiels de loisirs dans les secteurs UA1 et UA2 exclusivement,
7. Le stationnement des caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et voirie

1. Accès

Dans toute la zone :

- 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.
- 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 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.5. Les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

Dans toute la zone

- 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. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

2.3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour. Elles ne peuvent desservir plus de 20 logements et leur longueur maximale ne peut excéder 100 mètres, y compris la place de retournement.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

Dans toute la zone

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.

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

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et d'éclairage public

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des emprises publiques de circulation

1. Dispositions générales

Dans les secteurs UA1 et UA2

- 1.1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2 En cas de constructions existantes implantées en recul, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.
- 1.3 En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

Dans le secteur UA3

- 1.4 Les constructions ou installations nouvelles devront être implantées dans le respect des compositions architecturales existantes.

2. Dispositions particulières

Dans les secteurs UA1 et UA2

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 2.1. Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;
- 2.2. Lorsqu'il existe déjà une construction dont les dimensions et les caractéristiques sont suffisantes pour assurer un effet d'alignement des façades sur rue. Dans ce cas, les nouvelles constructions pourront être édifiées à l'arrière de cette ligne de constructions existantes ;

- 2.3. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, aux constructions et installations de faible emprise n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1,50 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.4. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 2.5. Aux constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies : l'implantation selon les règles fixées au § 1.1 ci-dessus ne s'applique que par rapport à l'une des voies.

II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne concernent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

III. Cas des cours d'eau

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne concernent pas :

- les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
- les constructions et installations publiques destinées à la valorisation du cours d'eau (lavoir,...).

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

Dans le secteur UA1

1 Dispositions générales

- 1.1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou en léger retrait de la limite à une distance comprise entre 0,40 et 1,00 mètres.
- 1.2. En cas de constructions non accolées situés sur deux fonds voisins, une distance de 0,80 mètres minimum devra être assurée entre les façades situées en vis à vis desdites constructions.
- 1.3. Pour les limites séparatives le long desquelles la construction n'est pas implantée en limite ou en léger retrait, 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.
- 1.4. Les bâtiments annexes isolés de l'habitation principale d'une superficie inférieure à 20 m² doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 mètres des limites séparatives.

2. Dispositions particulières

- 2.1. L'implantation en limite séparative ou en léger retrait n'est pas imposée dans les cas suivants :
 - 2.1.1 Lorsque le linéaire de façade sur rue du terrain excède 30 mètres ;
 - 2.1.2. En cas d'extension d'un bâtiment existant.
- 2.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles définies aux dispositions générales, l'autorisation de construire ne peut être accordée 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

La reconstruction d'une telle construction détruite après sinistre est admise aux mêmes conditions.

Dans les secteurs UA2 et UA3:

1. Dispositions générales

A moins que la construction à construire ne jouxte la limite séparative ou ne soit implanté en léger retrait de la limite à une distance comprise entre 0,40 et 1,00 mètres, 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.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes isolés de l'habitation principale d'une superficie inférieure à 20 m² qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative la plus proche.

2. Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles définies aux dispositions générales, l'autorisation de construire ne peut être accordée 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

La reconstruction d'une telle construction détruite après sinistre est admise aux mêmes conditions.

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

Dans toute la zone :

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Dans le secteur UA1 :

2. Les constructions devront être implantées les unes par rapport aux autres conformément à la typologie locale.
 - 2.1 Les bâtiments doivent s'organiser autour d'une cour, conformément à la tradition locale, sauf si l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas,
 - 2.2. Le faitage sera soit parallèle, soit perpendiculaire aux limites séparatives ou à la voie.

Article 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UA - Hauteur des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1 Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...
- 1.2 Toute construction nouvelle doit satisfaire à ces deux règles de hauteur :
 - hauteur maximale à l'égout principal de la toiture,
 - hauteur maximale au faîtage.
- 1.3 Ces hauteurs sont mesurées verticalement du niveau fini de la voie de desserte au droit de l'accès.

2. Dispositions générales

Dans les secteurs UA1 et UA2

- 2.1. Les hauteurs maximales des bâtiments sont fixées à :
 - 7 mètres à l'égout principal de la toiture,
 - 12 mètres au faîtage.
- 2.2. Ces hauteurs maximales peuvent être réduites à 10 mètres au faîtage et 5 mètres à la gouttière si les volumes principaux situés sur les terrains limitrophes n'excèdent pas ces hauteurs.

Dans le secteur UA3

2. Les hauteurs maximales des extensions ne peuvent excéder les hauteurs à la gouttière et au faîtage des bâtiments existants.

3. Dispositions particulières

Dans les secteurs UA1 et UA2

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 3.1 à l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des bâtiments existants non conformes aux présentes règles, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 3.2 à la reconstruction des bâtiments non conformes aux présentes règles à condition que le gabarit du bâtiment reconstruit n'excède pas celui du bâtiment initial et qu'il conserve la même destination.

Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Dans toute la zone

1. 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.

Dans le secteur UA3

2. Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123.1,7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

2. Dispositions particulières

Dans toute la zone

Architecture /typologie

1. Les portes d'accès aux garages sont interdites sur les pignons implantés le long de la voie publique.
2. La réalisation de remblais pentus est interdite. Les espaces libres devront être traités en surfaces planes.

Toitures

3. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 52° dans les secteurs UA1 et UA2 exclusivement.
4. Les toitures des bâtiments à un seul niveau, d'emprise limitée, pourront n'avoir qu'un seul pan.
5. Les ouvertures aménagées dans les toitures (formes, dimensions) devront préserver la qualité des perspectives urbaines, notamment la forte présence visuelle des pans de toits en tuiles.

2. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation</u> - Par logement créé	2
<u>Pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u> - par nouveau logement créé inférieur à 30 m ² de surface de plancher - par nouveau logement créé supérieur ou égal à 30 m ² de surface de plancher	1 2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u> - par chambre d'hôtel ou en gîte - pour 10 m ² de salle de restaurant ou débit de boissons	1 1
<u>Pour les constructions à usage de bureaux</u> ou de services (2) - par tranche de 33 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles</u> (2) - par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</u> - par classe	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.	

3. Dispositions particulières

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

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UA - Espaces libres et plantations

Dans toute la zone

1. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Dans le secteur UA3

2. Les végétaux et espaces identifiés au titre de l'article L 123.1,7° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage et sur la carte ci-annexée sont à protéger.

- a) Les jardins et cours autour des deux châteaux :

Les travaux exécutés dans ces espaces doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

- b) Les arbres remarquables :

Les abattages et élagages sont soumis à autorisation préalable.

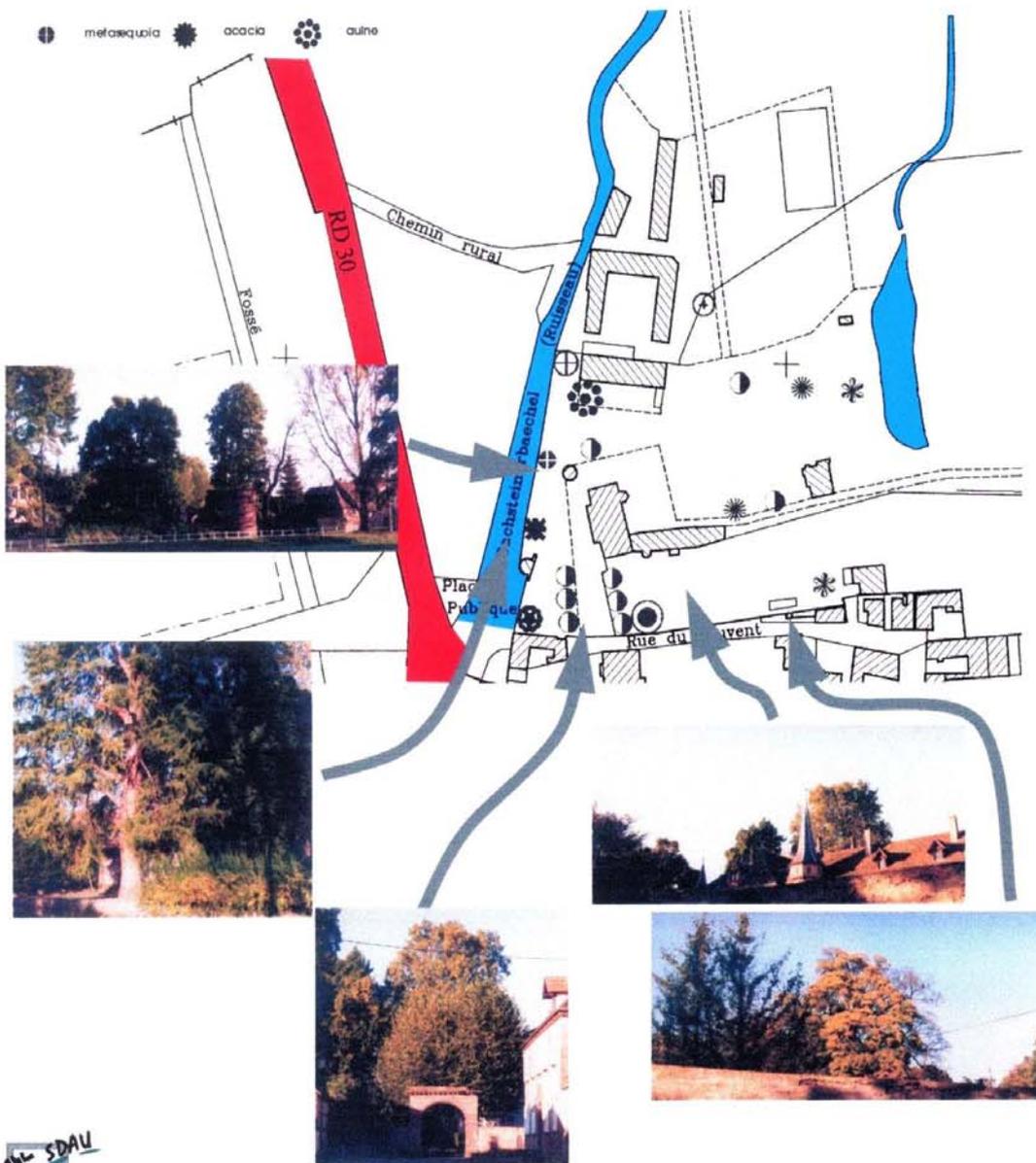
Les abattages sont interdits, sauf si l'état sanitaire de l'arbre l'exige.

Les tailles doivent être douces : maintien de la silhouette du houppier et fragilisation minimale de l'état sanitaire. Les rabattages sont interdits.

ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

ARBRES REMARQUABLES ENTREE OUEST

- | | | | |
|---------------|----------|------------|---------|
| ⊕ sequoia | ⊕ taxus | * ginkgo | * pin |
| * tilleul | * érable | ⊙ hêtre | * cèdre |
| ◐ platane | ⊙ frêne | * peuplier | |
| ● marronnier | ◇ thuya | ⊙ tulipier | |
| ⊕ metasequoia | * acacia | ⊙ aune | |



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

1. Dispositions générales

Dans les secteurs UA1 et UA2

1. Le C.O.S. est fixé 0,8

Dans le secteur UA3

2. Il n'est pas fixé de COS.

2. Dispositions particulières

Dans les secteurs UA1 et UA2

- 2.1. Un C.O.S. de 2 est fixé pour les équipements collectifs d'intérêt public.
- 2.2. La reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie pourra être autorisée lorsque cela sera nécessaire à la conservation de la morphologie urbaine.
- 2.3. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie est autorisée à condition que soit conservée l'affectation initiale.

Article 15 UA - Dépassement de C.O.S.

Dans les secteurs UA1 et UA2

1. Le dépassement du C.O.S. est autorisé 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.
2. Le dépassement ne peut excéder 20 % des possibilités maximales prévues à l'article 14 UA ci-dessus.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractères de la zone

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB correspond aux quartiers qui datent essentiellement de l'après guerre jusqu'à nos jours. Son affectation dominante est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal et les activités, sous réserve d'être compatibles avec la présence de quartiers d'habitations.

La densité bâtie est moins dense qu'en zone UA. Il est souhaité le maintien d'un tissu bâti aéré avec une forte proportion d'espaces verts.

La zone UB possède un secteur de zone UB1 dans lequel les hauteurs admises sont plus réduites.

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

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs dépendances.
2. Les constructions à usage de bureau, à caractère commercial et de services, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2UB ci-dessous.
3. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UB ci-dessous.
4. Les travaux à effectuer dans les installations existantes, à condition de ne pas entraîner de modification des conditions d'exploitation susceptibles de constituer une source de nuisance ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.O.S. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, quels que soit leurs dimensions, non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Le stationnement des caravanes

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB - 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.
- 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

- 1.4 Les voies d'accès nouvelles, sur les terrains privés, destinées à la circulation automobile devront avoir les largeurs minimales suivantes :
- 4 mètres lorsqu'elle dessert 2 logements au plus,
 - 5 mètres lorsqu'elle dessert 6 logements au plus,
 - 6 mètres lorsqu'elle dessert plus de 6 logements.
- 1.5 Les garages groupés de plus de deux places doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

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. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 2.3. Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile devront avoir les largeurs minimales suivantes :
- 4 mètres lorsqu'elle dessert 2 logements au plus,
 - 5 mètres lorsqu'elle dessert 6 logements au plus,
 - 6,5 mètres lorsqu'elle dessert plus de 6 logements.
- 2.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB - 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.

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

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des emprises publiques de circulation

1. Dispositions générales

1.1 Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 2.1 aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que poste de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètres ;
- 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.
- 2.3 aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- 2.4 aux constructions situées en limite ou en retrait des emprises publiques piétonnes.

II. Cas des chemins ruraux et d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des chemins.

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

1. Dispositions générales

Implantation avec prospect

- 1.1. 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 si la construction n'excède pas 5 mètres à la gouttière,
 - 6 mètres dans les autres cas de figure.

Constructions sur limite séparative

- 1.2. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - leur longueur maximale cumulée sur limite séparative n'excède pas 8 mètres sur limite,

- leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 2,50 mètres, aucune partie de la construction ne devant être visible sous un angle de plus de 45 ° au-dessus de cette hauteur sur une bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative.

Au-delà de cette bande de 3 mètres, s'appliquent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- 2.1 aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètres 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.
- 2.3. lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles définies aux dispositions générales. Dans ce cas, l'autorisation de construire ne peut être accordée 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.
- 2.4. aux bâtiments annexes isolés de l'habitation principale d'une superficie inférieure à 20 m² qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative la plus proche.

La reconstruction d'une telle construction détruit après sinistre est admise aux mêmes conditions.

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

1. Dispositions générales

- 1.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.
- 1.2. Les bâtiments à usage d'habitation non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une habitation au point le plus proche d'une autre habitation soit au moins égale à :
 - 6 mètres lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 5 mètres à la gouttière,
 - 9 mètres lorsque la hauteur de l'un des bâtiments excède 5 mètres à la gouttière,

- 12 mètres lorsque la hauteur des bâtiments excède 5 mètres à la gouttière.

La hauteur est mesurée verticalement du niveau fini de la voie de desserte au droit de l'accès.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- 2.1. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 2.2. en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

Article 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UB - Hauteur des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...
- 1.2. Les hauteurs sont mesurées verticalement du niveau fini de la voie de desserte au droit de l'accès.

2. Dispositions générales

A. Pour les constructions présentant une toiture traditionnelle

1. Les hauteurs maximales des bâtiments sont fixées à :

Dans la zone UB à l'exception du secteur UB1

- 7,5 mètres à l'égout principal de la toiture,
- 12,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur UB1

- 6 mètres à l'égout principal de la toiture,

- 10 mètres au faîtage
- 2 Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et inclinée à 52° au maximum au dessus du plan horizontal pour les toitures.
Un dépassement n'est autorisé que sur un tiers de la longueur de la façade concernée pour la création de lucarnes ou autres éléments architecturaux de toiture.
 - 3 Il ne peut être aménagé plus de deux niveaux habitables au-dessus de l'égout principal de la toiture.

B. Pour les autres constructions

1. Au-dessus des hauteurs suivantes :
 - 7,5 mètres dans la zone UB à l'exception du secteur UB1,
 - 6 mètres dans le secteur UB1
 Il ne pourra être édifié qu'un niveau habitable au maximum.
Ce dernier aura une surface de plancher inférieure ou égale à 80 % de la surface de plancher du niveau inférieur.
2. La hauteur totale de la construction ne pourra excéder :
 - 11,5 mètres dans la zone UB à l'exception du secteur UB1,
 - 10 mètres dans le secteur UB1

3. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 3.1 à l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des bâtiments existants non conformes aux présentes règles, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 3.2 à la reconstruction après sinistre des bâtiments non conformes aux présentes règles à condition que le gabarit du bâtiment reconstruit n'excède pas celui du bâtiment initial et qu'il conserve la même destination.

Article 11 UB - 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. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation</u> . Par logement créé	2
<u>Pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u> - par nouveau logement créé inférieur à 30 m ² de surface de plancher - par nouveau logement créé supérieur ou égal à 30 m ² de surface de plancher	1 2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u> - par chambre d'hôtel ou en gîte - pour 10 m ² de salle de restaurant ou débit de boissons	1 1
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> - par tranche de 33 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> - par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</u> - par classe	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.	

3. Dispositions particulières

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

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UB - Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places.
3. 25 % de la superficie du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre, perméable aux eaux pluviales.

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.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

1. Dispositions générales

1.1 Le C.O.S. est fixé à 0,5

2. Dispositions particulières

2.1. Un C.O.S. de 2 est fixé pour les équipements collectifs d'intérêt public.

2.2. La reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie pourra être autorisée lorsque cela sera nécessaire à la conservation de la morphologie urbaine.

2.3. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie est autorisée à condition que soit conservée l'affectation initiale.

Article 15 UB - Dépassement de C.O.S.

1. Le dépassement du C.O.S. est autorisé 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.
2. Le dépassement du C.O.S. est limité à 20% de la surface de plancher maximale obtenue en application de l'article 14 ci-dessus.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractères de la zone

La zone UE est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UE est réservée à des équipements collectifs d'intérêt général à usage sportif, de loisir, scolaire, social ou nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou au fonctionnement des services de la commune.

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

Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol admises

1. O.U.S. admises

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs ou d'équipements publics correspondant au caractère du secteur de zone.
- 1.2. Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie ou des réseaux d'intérêt public.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable.
- 1.4. L'ensemble des occupations et utilisations du sol nécessaire aux équipements admis dans la zone (affouillements et exhaussements, aires de stationnement, installations classées, ateliers,...).

Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 UE ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE - 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.
- 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.

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. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4 UE - 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

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

Toutefois, en l'absence de réseau public, les eaux usées seront évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

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

Article 5 UE - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
- 4 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc..., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètres de l'alignement ;

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

1. Dispositions générales

Constructions sur limite séparative :

- 1.1 Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 2,50 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45 ° au-dessus de cette hauteur.

Implantation avec prospect :

- 1.2. A moins que la construction à construire ne jouxte la limite séparative, 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.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, 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,

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

Dispositions générales

1. Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Article 9 UE - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 UE - Aspect extérieur des constructions

1. 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.

Article 12 UE - Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.
3. Le nombre de stationnement requis est à évaluer en fonction des besoins

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

Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places.

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

Non réglementé.

Article 15 UE - Dépassement de C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractères de la zone

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions.

Cette zone est destinée aux constructions et installations à usage d'activités principalement.

Elle est divisée en deux secteurs de zone :

- le secteur UX1 qui englobe les entreprises existantes insérées dans les quartiers d'habitation.
- le secteur UX2 qui couvre la zone d'activités située au sud de l'agglomération, en bordure de la rue d'Ernolsheim.

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

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le secteur UX1

1. les constructions et installations à usage d'activités à l'exception de celles visées à l'article 2,
2. les constructions à usage hôtelier exclusivement dans une bande de 45 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la RD 127,
3. les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités admises (exhaussement du sol, affouillements, aires de stationnement, installations liées à des process de fabrication,...),
4. Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage, sous les réserves suivantes :
 - qu'elles se limitent à un logement maximum par entreprise,
 - le logement doit être destiné à des personnes dont la présence sur la place est indispensable,
 - qu'elles soient situées dans une bande comprise entre 0 et 45 mètres de la limite d'emprise de la RD 127.

Dans le secteur UX2

1. Les constructions et installations à usage d'activités à l'exception de celles visées à l'article 2,
2. Les constructions à usage hôtelier,
3. Les occupations et utilisation du sol liées et nécessaires aux activités admises (exhaussement du sol, affouillements, aires de stationnement, installations liées à des process de fabrication,...),
4. Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage, sous les réserves suivantes :
 - qu'elles se limitent à un logement maximum par entreprise,
 - le logement doit être destiné à des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - le logement doit être accolé ou intégré à un bâtiment d'activité sauf si les contraintes de sécurité l'interdisaient.
5. 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,
6. les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'intérêt public.

Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

1. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au POS,
2. Les constructions à usage d'habitation et d'équipement non visés à l'article 1 UX.
3. Les exploitations agricoles.
4. Les opérations d'aménagement à usage d'habitation ou de loisir
5. Les dépôts de déchets non destinés à une élimination rapide et contrôlée.
6. Le stationnement des caravanes.
7. Les terrains de camping ou de caravaning.

8. 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.
9. Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir.
10. Les carrières.
11. Les dépôts de carcasses de voitures-ferrailles etc...

Dans le secteur UX1 :

12. Les travaux à effectuer dans les installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptibles de constituer une source de nuisance ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation,
13. Toute installation nouvelle pouvant constituer une source de nuisances ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX - 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.
- 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 nouveau ouvert à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.
- 1.5. Le nombre d'accès à la voie publique pour des véhicules automobiles ne peut être supérieur à deux pour une longueur de façade sur rue inférieure à 100 mètres. Un accès

supplémentaire pourra être autorisé pour chaque tranche de façade sur rue supplémentaire de 200 mètres.

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 10 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 UX - 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.

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 UX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des emprises publiques de circulation

1. Dispositions générales

Dans le secteur UX1

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 l'alignement des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le secteur UX2

1.2. 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 de l'alignement des voies et places publiques existantes ou à créer.

2. Dispositions particulières

Dans toute la zone

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. aux aires de stationnement.
- 2.3. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

2.4. 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.

II. Cas de la voie ferrée

Dans le secteur UX2

Toute construction, dépôt ou installation doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de l'emprise ferroviaire, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment directement raccordé à la voie ferrée.

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

1. Dispositions générales

Dans le secteur UX1

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.

Dans le secteur UX2

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2,5 mètres.

En limite de zone avec une zone UB, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

2. Dispositions particulières

Dans toute la zone

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 peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- 2.2. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 2.3. La reconstruction des constructions détruites après sinistre est admise aux mêmes conditions.
- 2.4. 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 l'alignement des voies et places publiques existantes ou à créer.

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

Dans le secteur UX1

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 édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UX2

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 édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à 6 mètres.
3. Les constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces 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.

Article 9 UX - Emprise au sol

Dans le secteur UX1

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain,

Dans le secteur UX2

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain

Article 10 UX - Hauteur des constructions

1. Mode de calcul

La hauteur est mesurée verticalement du niveau fini de la chaussée au droit de l'accès.

2. Dispositions générales

Dans le secteur UX1

2.1. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres et la hauteur à l'égout principal est fixée à 7 mètres.

Dans le secteur UX2

1.2. La hauteur maximale à l'égout principal est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'activités
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation

1.3. La hauteur maximale est fixée à :

- 18 mètres pour les constructions telles que tours de fabrication, les silos, grues ou autres obstacles isolés.

3. Dispositions particulières

La hauteur maximale des clôtures le long des voies et emprises publiques et le long des limites séparatives est fixée à 2,00 mètres.

Article 11 UX - 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.

Article 12 UX - 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>	
<u>Par logement créé</u>	2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- pour 10 m ² de salle de restaurant ou débit de boissons (2)	1
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- par tranche de 33 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
. 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 de plancher	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.	

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAA

Caractère de la zone

La zone NAA est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme.

Elle constitue l'extension future de la zone UB. Elle est caractérisée par une vocation principale qui est l'habitat mais pouvant accueillir également les équipements, services ainsi que les activités sous certaines conditions liées aux risques et aux nuisances.

La zone NAA possède un secteur NAA1 situé au lieu-dit « Grube »

La zone NAA est réputée non constructible en l'état.

Elle ne pourra être urbanisée qu'à l'occasion :

- soit d'une modification du plan d'occupation des sols,
- soit de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.),
- soit de la réalisation d'une opération d'aménagement (lotissement, ...) ou de construction (permis groupé,...) qui réponde aux conditions fixées par le présent règlement de zone.

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

Article 1 NAA - Occupations et utilisations du sol admises

1. Sont admis sous réserve de s'inscrire à l'intérieur d'une opération d'aménagement ou de construction à usage principal d'habitation :

1.1. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances (garages, remises, ...).

1.2. Les équipements publics et collectifs.

1.3. Les constructions et installations à usage hôtelier, commercial pour la vente au détail, de bureau, de service ou autre activité générant une source limitée de nuisances compatibles avec la présence d'un quartier d'habitation résidentiel et non visées à l'article 2 NA1.

1.4. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement
- les aires de jeux et de sport.

- 1.5 Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. Les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements.
- 1.7. Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. Pour être autorisées, les opérations d'aménagement ou de constructions doivent répondre aux conditions suivantes :

Dans la zone NAA à l'exception du secteur NAA1

- 2.1. Chaque opération doit porter sur une surface minimale de 0,8 ha. Toute opération portant sur l'intégralité d'un reliquat de zone inférieur à cette surface est autorisée.
- 2.2. La réalisation de l'opération ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone :
 - dimensionnement des réseaux en fonction d'un projet portant sur l'ensemble de la zone,
 - ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2.3. Le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics existants ou programmés à court terme.

Dans le secteur NAA1

Conditions générales

- 2.4 Chaque opération doit porter sur une surface minimale de 0,7 ha. Toute opération portant sur l'intégralité d'un reliquat de zone inférieur à cette surface est autorisée.
- 2.5. La réalisation de l'opération ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone :
 - dimensionnement des réseaux en fonction d'un projet portant sur l'ensemble de la zone,
 - ne 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 programmés à court terme.

L'opération devra respecter les indications figurant sur le plan de zonage

- *Types de constructions*

2.8 Des îlots dédiés principalement à *de l'habitat intermédiaire* (maisons superposées, en bandes, jumelées, petits collectifs) sont identifiés sur le plan. Dans ces îlots, les constructions produisant de ce type d'habitat devront être majoritaires.

- *Voiries*

2.9 Les principes de desserte routière figurant au plan devront être respectés. Le tracé des voies est néanmoins donné à titre indicatif. Des voies supplémentaires pourront notamment être rajoutées en fonction des besoins.

L'accès principal s'effectuera à partir de la rue d'Altorf. La voie principale devra pouvoir se prolonger dans la zone IINAA située à l'ouest du secteur NAA1. Des bouclages routiers avec la rue de la remise et la rue des Primevères devront également être réalisés.

2.10 La voie A devra être plantée d'arbres créant des alignements.

2.11 Des places de stationnement des véhicules devront être réalisées dans l'emprise des voies. Les normes à respecter sont les suivantes :

- 1 place pour 300 m² de surface constructible dans les îlots dédiés principalement à de l'habitat intermédiaire,
- 1 place pour 500 m² de surface constructible ailleurs.

- *Fossé*

2.12 Un fossé recueillant les eaux pluviales sera créé en limite Nord de la zone. Ce fossé se jettera dans le fossé existant au Nord-Est de la zone. Il aura une emprise minimale de 4 mètres.

- *Espaces verts*

2.13 Les espaces verts suivants devront être créés:

- Un parc accessible au public localisé au plan par la trame « plantation à réaliser »
- Une bande végétale plantée en limite Sud de la zone localisée au plan par la trame « plantations à réaliser »
- Un traitement paysager du fossé à créer en limite Nord de la zone.

Article 2 NAA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les activités autres que celles visées à l'article NA1 ci-dessus dont notamment :

Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux, de commerce de gros, artisanal, générant un niveau de nuisance incompatible avec la présente d'un quartier d'habitation résidentielle.

2. Les lotissements à usage d'activités.
3. Les installations classées autres que celles visées à l'article 1 INA ci-dessus.
4. Les réseaux linéaires aériens nouveaux.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
9. Le stationnement des caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NAA- 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.
- 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 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

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. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

2.3. Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile devront avoir les largeurs minimales suivantes :

- 4 mètres lorsqu'elle dessert 2 logements au plus,
- 5 mètres lorsqu'elle dessert 6 logements au plus,
- 6,5 mètres lorsqu'elle dessert plus de 6 logements.

2.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

Article 4 NAA- 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.

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

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les lignes implantées sur le domaine public devront être enterrées. Il en est de même pour les branchements privés.

Article 5 NAA- Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 NAA- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**I. Cas des emprises publiques de circulation*****Dans toute la zone à l'exception du secteur NAA1***

Sauf dispositions contraires figurant sur le plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

(les aires de stationnement ne sont pas comprises dans les installations).

Dans le secteur NAA1

Sauf dispositions contraires figurant sur le plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée : soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement de ces voies et places.

(les aires de stationnement ne sont pas comprises dans les installations).

II. Cas des chemins ruraux et d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'emprise des chemins.

III. Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur NA2.

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

1. Dispositions générales

Dans toute la zone à l'exception du secteur NAA1

Implantation jouxtant la limite séparative

1.1.1. Les constructions peuvent être édifées sur les limites latérales dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6INA ci-dessus.

1.1.2. Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite séparative si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- leur longueur maximale ne peut excéder 10 mètres par limite ;
- leur hauteur sur limite séparative ne peut excéder 2,5 mètres, aucune partie de la construction ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur sur une bande de 3 mètres de profondeur à partir de la limite.

1.2. Implantation avec prospects

A moins que la construction à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Dans le secteur NAA1

A moins que la construction à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètres de la limite séparative ;
- aux bâtiments annexes isolés de l'habitation principale d'une superficie inférieure à 20 m² qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative la plus proche.

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

Une distance d'au moins un mètre est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Une distance supérieure peut être exigée si des raisons de sécurité l'exigent.

Article 9 NAA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NAA - Hauteur des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...
- 1.2 Les hauteurs sont mesurées verticalement du niveau fini de la voie de desserte au droit de l'accès.

2. Dispositions générales

A. Pour les constructions présentant une toiture traditionnelle

1. Les hauteurs maximales des bâtiments sont fixées à :
 - 6 mètres à l'égout principal de la toiture,
 - 10 mètres au faîtage

2. Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et inclinée à 52° au maximum au dessus du plan horizontal pour les toitures.
Un dépassement n'est autorisé que sur un tiers de la longueur de la façade concernée pour la création de lucarnes ou autres éléments architecturaux de toiture.
3. Il ne peut être aménagé plus de deux niveaux habitables au-dessus de l'égout principal de la toiture.

B. Pour les autres constructions

1. Au-dessus d'une hauteur de 6 mètres, il ne pourra être édifié qu'un niveau habitable au maximum.
Ce dernier aura une surface de plancher inférieure ou égale à 80 % de la surface de plancher du niveau inférieur.
2. La hauteur totale de la construction ne pourra excéder 10 mètres.

Article 11 NAA - 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Clôtures le long du domaine public :

- 2.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètres comptée à partir du niveau de la voie.
- 2.2. Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie sobre et doublé ou non de haies vives.

Clôtures le long des limites séparatives :

- 2.3. La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,50 comptés à partir du niveau du terrain aménagé au droit de la clôture.
- 2.4. Les clôtures pourront être constituées par des haies, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie sobre comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètres.

2. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation</u> . Par logement créé	2
<u>Pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u> - par nouveau logement créé inférieur à 30 m ² de surface de plancher - par nouveau logement créé supérieur ou égal à 30 m ² de surface de plancher	1 2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u> - par chambre d'hôtel ou en gîte - pour 10 m ² de salle de restaurant ou débit de boissons	1 1
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> - par tranche de 33 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> - par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</u> - par classe	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 NAA - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées.
2. 30 % de la superficie des terrains issus de l'opération d'aménagement doivent être occupées par des plantations en pleine terre.
3. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places.

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAE

Caractères de la zone

La zone NAE est une zone à caractère principalement naturel, partiellement surbâtie, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme. Elle est réservée aux équipements collectifs, aux services, aux hôtels et aux restaurants.

La zone NAE est réputée non constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération qui réponde aux conditions d'urbanisation fixées par le présent règlement de zone.

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

Article 1 NAE - Occupations et utilisations du sol admises

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve du respect des conditions d'urbanisation fixées au paragraphe 2 ci-dessous :

Les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'équipement collectif, de service, d'hôtel et de restaurant.

Les installations et ouvrages nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie ou des réseaux d'intérêt public.

Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable.

Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

Les aires de stationnement.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

2. Conditions de l'urbanisation

- 2.1. La poursuite de l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation préalable ou simultanée d'un dispositif de collecte et d'élimination des eaux pluviales conforme à la réglementation en vigueur.
- 2.2. La réalisation de l'opération ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
- 2.3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 2 NAE - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 NAE ci-dessus, notamment les constructions à usage d'habitation, d'activité.
2. Les garages collectifs de caravanes.
3. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les parcs d'attraction.
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets ainsi que les véhicules et autres objets hors d'usage quels que soient leur dimension ou leur nombre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NAE - 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.

- 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. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

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. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4 NAE - 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

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

Eaux usées non domestiques

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

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

Article 5 NAE - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction doit être édiflée à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
- 4 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc..., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètres de l'alignement ;

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

1. Dispositions générales

A moins que la construction à construire ne jouxte la limite séparative, 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.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, 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.

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

Dispositions générales

1. Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Article 9 NAE - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NAE - Hauteur des constructions

1. Mode de calcul

La hauteur est mesurée verticalement du niveau fini de la chaussée au droit d'accès.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres et la hauteur à l'égout principal est fixée à 7 mètres.

Article 11 NAE - Aspect extérieur des constructions

1. 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.

Couleurs

2. 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.
3. Les constructions d'habitation admises et les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la couleur à celui des constructions principales.

Enseignes

4. 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.

Article 12 NAE - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.
3. Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation</u> . Par logement créé	2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u> - par chambre d'hôtel ou en gîte - pour 10 m ² de salle de restaurant ou débit de boissons	1 1
<u>Pour les équipements et services</u> - Les équipements et services non mentionnés 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. Dispositions particulières

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

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,

Article 4 NAO - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 NAO - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant sur le document graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

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

Les ouvrages et installations doivent être implantés à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

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

La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

Article 9 NAO - Emprise au sol

Non réglementé.

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. Les constructions et installations à usage d'équipement d'intérêt public.
- 1.3. 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.

- 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.

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.

- 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.

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.

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 de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
. 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 de plancher	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 :

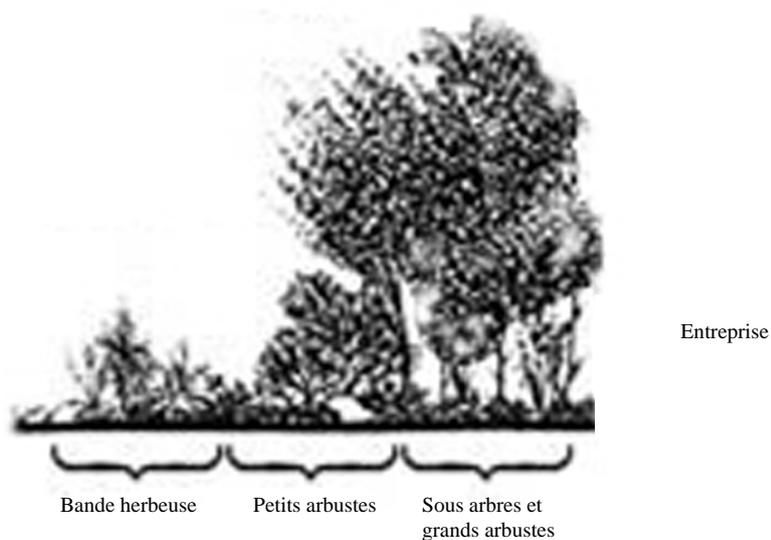
1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. La surface des espaces verts en pleine terre sera au minimum de 30 % de la surface de la parcelle. Ils seront plantés au minimum d'un arbre à haute tige pour 300 m². Le calcul de cette superficie ne tient pas compte des haies 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 ».

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.

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.

CHAPITRE IX - 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. Elle possède un secteur: IINAA.

- Le secteur IINAA dont l'affectation dominante est l'habitat mais pouvant également accueillir les services et équipements qui en sont le complément normal ainsi que les activités sous réserve d'être compatibles avec la présence de quartiers d'habitations.

Les zones d'urbanisation Est devront permettre la construction de types d'habitations diversifiés : pavillonnaire, intermédiaire (bi-famille, maisons en bandes,...), petit collectif. Les secteurs réservés à de l'habitat de type pavillonnaire posséderont un règlement similaire à celui de la zone NAA.

Les secteurs dans lesquels l'habitat collectif ou intermédiaire sera autorisé comporteront un règlement rendant possible ce type d'habitat sans que les hauteurs maximales n'excèdent 13 mètres et que le coefficient d'occupation du sol n'excède 0,6.

La zone IINA est inconstructible en l'état. Elle pourra être urbanisée à l'occasion :

- soit d'une modification du P.O.S.,
- soit de la création d'une zone d'aménagement concerté.

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

Article 1 IINA - Occupations et utilisations du sol admises

Dans toute la zone

1. Les réseaux et voies d'intérêt général, ainsi que les constructions et installations (classées ou non) utiles à leur fonctionnement et exploitation, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la destination ultérieure de ces zones et leur aménagement cohérent.
2. Les opérations prévues en emplacement réservé.
3. L'aménagement des constructions existantes.

Article 2 IINA - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 IINA.

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

Article 3 IINA - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 IINA - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 IINA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant sur le document graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

1. Les bâtiments non contigus doivent être distants d'au moins un mètre.
2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

Article 9 IINA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IINA - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 IINA - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 12 IINA - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IINA - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

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

Sans objet.

CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

Caractère de la zone

La zone NC est une zone naturelle, non ou peu desservie par des équipements publics, à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Elle est destinée à l'activité agricole et divisée en quatre secteurs :

- le secteur NC1 dans lequel les constructions autorisées sont très limitées pour préserver les terres agricoles et le paysage,
- le secteur NC2 dans lequel les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, y compris le logement des exploitants,
- le secteur de zone NC3 dans lequel sont autorisés les bâtiments à usage agricole mais pas les logements des exploitants.
- le secteur NC4 situé dans un site sensible d'un point de vu archéologique et architectural.

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

Article 1 NC - Occupations et utilisations du sol admises

I. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier.

Dans toute la zone

1. Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux d'intérêt public.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur et aux fouilles archéologiques,
 - les aires de stationnement.
3. Les opérations prévues en emplacement réservé.
4. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole aux conditions suivantes :
 - ils doivent être ouverts sur au moins un côté
 - leurs murs doivent être réalisés en bois
 - leur hauteur totale ne peut excéder 4 mètres et leur superficie ne peut excéder 20 m².

Dans le secteur NCI

5. Les installations de faible hauteur utiles à l'exploitation agricole, tels des silos au sol.
6. L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne pouvant excéder 50 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation de la révision du POS.
7. La construction de la canalisation de transport de gaz naturel entre les communes de RINGELDORF et ALTORF et des installations nécessaires à son fonctionnement.
8. Les abris pour animaux liés à une exploitation agricole aux conditions suivantes :
 - ils doivent être ouverts sur au moins un côté
 - leurs murs doivent être réalisés en bois
 - leur hauteur totale ne peut excéder 4 mètres et leur superficie ne peut excéder 20 m².

Dans le secteur NC2

9. Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles ne nécessitent pas de distances d'isolement liées aux risques ou aux nuisances qui seraient incompatibles avec les constructions ou ouvrages actuels ou futurs dans les zones urbaines ou naturelles destinées à l'urbanisation inscrites au P.O.S.
10. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire.
Ces constructions devront être édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation qui devront obligatoirement préexister sur le site. Le nombre est limité à deux logements par exploitation.
11. Les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes et locaux commerciaux de vente directe à condition que les bâtiments d'exploitation et que l'habitation préexistent sur le site.

Dans le secteur NC3

12. Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles ne nécessitent pas de distances d'isolement liées aux risques ou aux nuisances qui seraient incompatibles avec les constructions ou ouvrages actuels ou futurs dans les zones urbaines ou les zones naturelles destinées à l'urbanisation inscrite au POS.

Dans le secteur NC4

13. L'aménagement et la transformation des bâtiments existants sous réserve d'être affectés aux usages suivants :
 - agricole,
 - commercial pour la vente des produits de l'exploitation exclusivement,
 - de tourisme rural : chambres d'hôtes, gîtes ruraux,
 - d'habitations pour le logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire, dans la limite d'un logement par exploitation.
14. Les constructions nouvelles sans sous-sol à usage exclusivement agricole. La conception technique du bâtiment (fondations, traitement du terrain d'assiette) ne devra pas altérer les vestiges archéologiques du sous-sol.
15. Une construction nouvelle sans sous-sol à usage d'habitation ainsi que ses dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire. Le nombre est limité à un logement par exploitation.
La conception technique du bâtiment (fondation, traitement du terrain d'assiette) ne devra pas altérer les vestiges archéologiques du sous-sol.

Article 2 NC - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

1. Toutes les constructions ou installations autres que celles visées à l'article 1 NC.
2. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
3. Le stationnement de caravanes isolées.
4. Les habitations légères de loisir.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
6. La création d'étangs
7. Les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules quel que soit leur nombre,
 - les aires de jeux et de sport sauf celles liées aux occupations et utilisations du sol admises,
 - les affouillements et exhaussements du sol, de toute dimension et de toute nature, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'article 1 NC et aux fouilles archéologiques,
 - les dépôts de toutes natures non liés et nécessaires à une occupation et utilisation du sol admise à l'article 1 NC, tels les dépôts de ferrailles, de matériaux inertes, de résidus chimiques,...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NC - 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. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

- 1.3. De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
- 1.4. La desserte des occupations et utilisations du sol autorisées ne pourra excéder un accès par unité foncière à partir de la voirie départementale.

2. Voirie

- 2.1. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie.
- 2.2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 4 NC - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

- 1.2. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

2.1. 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.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques 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 à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Elles doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 NC - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières :

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise de toutes les voies, y compris les chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

2. Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3,00 mètres de l'alignement des voies et des limites de chemins.

II. Cas des voies d'eau :

1. Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

2 Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction n'est pas conforme aux dispositions générales visées 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 cette construction, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cette construction.

Article 7 NC - 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 3 mètres.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction n'est pas conforme aux dispositions générales visées 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 cette construction, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cette construction.
- 2.2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 2 mètres.

Article 9 NC - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NC - Hauteur des constructions

1. Mode de calcul :

- 1.1. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel d'assiette de la construction.
- 1.2. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 1.3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

2. Dispositions générales

Constructions à usage d'habitation :

- 2.1. La hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère et à 9 mètres au faîtage.

Cas des autres constructions :

- 2.2.. La hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'égout principal de la toiture.
Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations de faible emprise tels des silos, des tours de séchage, dont la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Article 11 NC - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les clôtures :

Hauteur :

2.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.

Matériaux :

Clôtures de terrains surbâtis par des constructions nécessaires ou liés à l'activité agricole :

2.2. Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences diverses, soit par des grilles ou grillages sobres, soit par des palissades en bois comportant ou non un mur bahut, soit par des murs pleins en pierre naturelle ou recouverts d'un enduit.

Clôtures de terrains non surbâtis

2.3. Elles doivent être d'aspect sobre et discret

2.4. Les murs bahuts et murs pleins sont interdits

2.5. Les clôtures végétales doivent être composées d'essences diverses. Les haies de thuyas ou autres conifères sont interdites.

Article 12 NC - Stationnement des véhicules

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

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

Les abords des constructions devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NC - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 NC - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

Caractère de la zone

La zone ND est une zone naturelle, non ou peu 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 écologique ou archéologique soit en raison de risques d'inondation.

Elle est divisée en trois secteurs : les sous-secteurs se terminant par l'indice " i " sont inclus dans les zones inondables de la Bruche telles que définies à l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992.

- le secteur ND1 avec un sous-secteur ND1i qui couvre les zones inondables classées de type I, là où le risque d'inondation est le plus important et partiellement celles de type III.
Le reste du secteur ND1 s'étend notamment sur des espaces identifiés comme éléments paysagers remarquables à protéger au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme. Le secteur est inconstructible et les plantations sont réglementées à l'article 13 ND.
- le secteur ND2 correspondant à des sites archéologiques connus et à des espaces présentant un intérêt paysager et biologique. Ce secteur ND2 possède un sous-secteur ND2i inclus dans la zone inondable de type I et III.
- le secteur ND3 couvre un étang de pêche existant. Le secteur autorise sous conditions certaines constructions et installations liées à la pratique de la pêche et à la gestion de l'étang.

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

Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises

Dans toute la zone

1. Les travaux et ouvrages d'initiative publique nécessaires à la protection contre les crues.
2. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.

3. Les infrastructures linéaires aériennes d'intérêt public à l'exception de celles interdites à l'article 2.
4. L'aménagement et l'adaptation de la voirie.
5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone dont les fouilles archéologiques.
6. Les opérations prévues en emplacement réservé.
7. L'aménagement et la transformation des constructions existantes, n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni d'en changer la destination.

Dans les secteurs ND1 et ND2 (ainsi que leurs sous-secteurs)

8. L'aménagement et la transformation des constructions à usage agricole ou d'abris, n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni d'en changer la destination.
- 8 bis. La construction de la canalisation de transport de gaz naturel entre les communes de RINGELDORF et ALTORF et des installations nécessaires à son fonctionnement.
9. Dans le secteur ND1 exclusivement (secteur ND1i non compris), l'aménagement et la transformation des constructions existantes y compris leur changement d'affectation sous réserve que le projet respecte les deux conditions suivantes:
 - qu'il n'augmente pas l'emprise au sol de la construction,
 - que les espaces végétalisés existants à la date de novembre 2008 soient conservés: qu'ils ne soient ni minéralisés ni transformés en places de stationnement ou aires de stockage.

Dans le secteur ND3

10. Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de l'étang de pêche.
11. Les club-house et abris pour pêcheurs sous réserve que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 350 m² dans le secteur de zone.
12. Les étangs.

Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

1. Toutes les constructions ou installations autres que celles visées à l'article 1ND.
2. Les lignes électriques aériennes nouvelles de transport d'énergie.
3. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Le stationnement de caravanes isolées.
5. Les habitations légères de loisir.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7. La création d'étangs sauf dans le secteur ND3.
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attractions
 - . les dépôts de véhicules
 - . les aires de stationnement
 - . les aires de jeux et de sport
 - . les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'article 1ND.
 - . les dépôts de toutes natures non liés et nécessaires à une occupation et utilisation du sol admise à l'article 1 ND, tels les dépôts de ferrailles, de matériaux inertes, de résidus chimiques.

Concernant les démolitions

Dans le secteur NDI

9. La démolition des murs de pierres et des remparts est interdite.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Dans le secteur ND3, aucun accès sur la RD 93 ne sera autorisé.
- 1.2. La desserte des occupations et utilisations du sol autorisées ne pourra excéder un accès par unité foncière à partir de la voirie départementale.

2. Voirie

- 2.1. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie.
- 2.2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 4 ND - Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 ND - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières :

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à 3 mètres au moins de la limite d'emprise de toutes les voies, y compris les chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

II. Cas des cours d'eau :

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Article 7 ND - 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.

2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

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

Les constructions et installations non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 1 mètre.

Article 9 ND - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 ND - Hauteur des constructions

1. Mode de calcul :

- 1.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 1.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère et à 6 mètres au faîtage.

3. Dispositions particulières

- 3.1. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des bâtiments existants non conformes aux présentes règles, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 ND - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

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

2. Les clôtures

- 2.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.
- 2.2. Les clôtures éventuelles doivent être sobres et discrètes.
- 2.3. Les murs bahuts et murs pleins sont interdits à l'exception des murs existants dans le secteur ND1 dont l'aspect doit être préservé.
- 2.4. Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences diverses. Les haies de thuyas ou d'autres conifères sont interdites

Article 12 ND - Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 ND - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Dans le secteur ND1

Les végétaux et espaces identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage et sur la carte ci-annexée sont à protéger. Toute intervention sur ces végétaux et espaces devra respecter les dispositions suivantes :

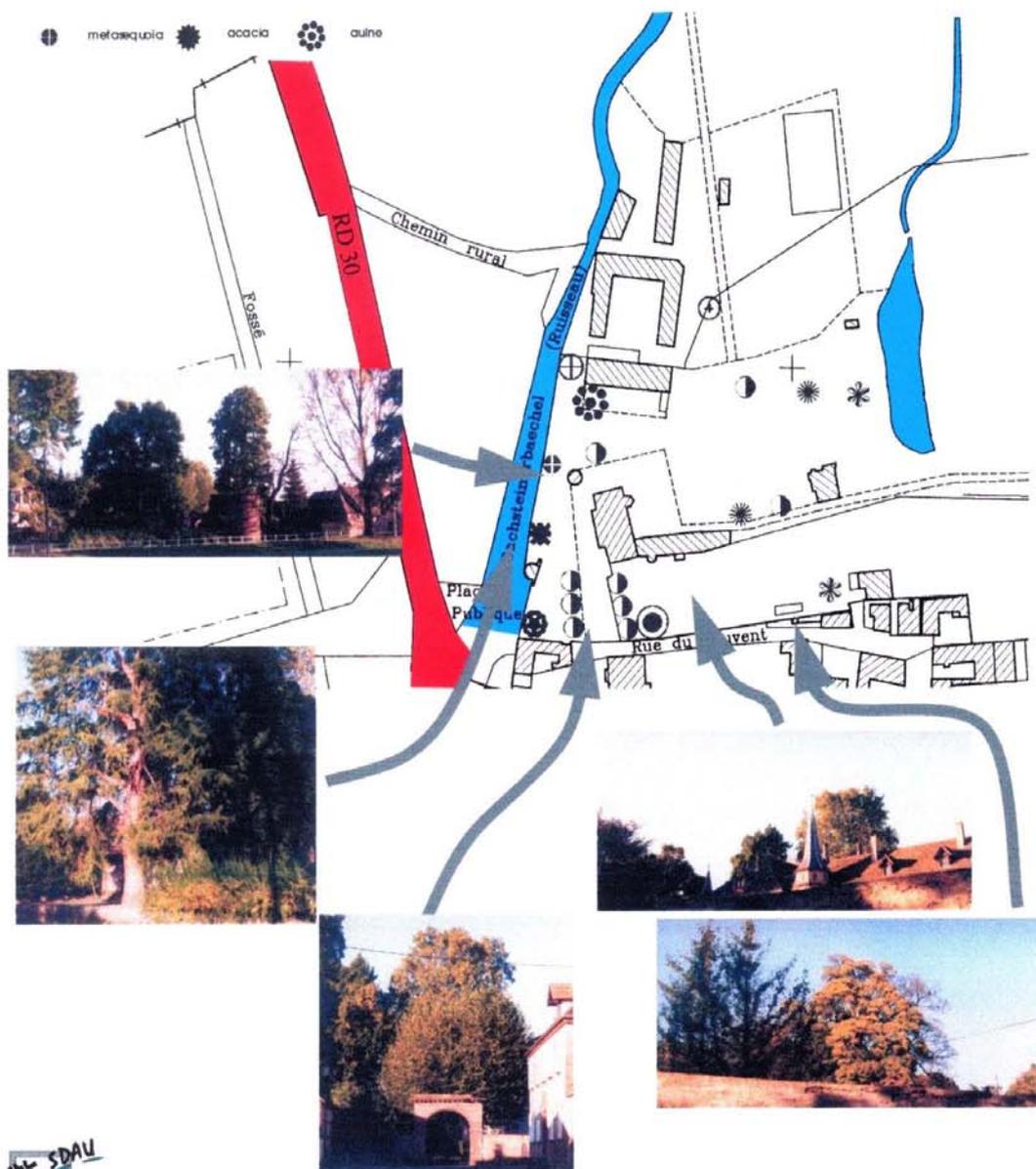
1. Les espaces libres au pied des remparts :
 - 1.1 Ces espaces libres devront être maintenus. Ils pourront comporter quelques arbres isolés.
 - 1.2 Des perspectives visuelles sur les anciens remparts et sur la façade renaissance du château devront être maintenues à partir de la RD 35.
2. Les jardins autour des deux châteaux :

Les travaux exécutés dans ces espaces doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.
3. Les arbres remarquables
 - 3.1 Les abattages et étalages sont soumis à autorisation préalable.
 - 3.2 Les abattages sont interdits, sauf si l'état sanitaire de l'arbre l'exige.
 - 3.3 Les tailles doivent être douces : maintien de la silhouette du houppier et fragilisation minimale de l'état sanitaire. Les rabattages sont interdits.

ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

ARBRES REMARQUABLES ENTREE OUEST

- | | | | |
|---|---|--|---|
|  sequoia |  taxus |  ginkgo |  pin |
|  frêne |  érable |  hêtre |  cèdre |
|  platane |  tulpiér |  peuplier | |
|  maronnier |  thuya |  tulpiér | |
|  metasequoia |  acacia |  aulne | |



4. Les bosquets

Ils devront être maintenus. Un entretien pourra être réalisé sous réserve de conserver leur aspect général.

5. Les arbres le long des rives

Les cortèges végétaux le long des rives devront être maintenus ou recréés le cas échéant. Un entretien raisonné des berges et des arbres est néanmoins autorisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 ND - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 ND - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

ANNEXE**Essences locales adaptées à la création d'un corridor arbustif**

Espèces		Hauteur	Intérêts	Inconvénients
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	25 mètres		Allergisant
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	20 mètres		
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	15 mètres	 	
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	3-5 mètres		Très vigoureuse : à contrôler
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	4-10 mètres	 	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	4 mètres		
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	7 mètres		Fruits toxiques
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10 mètres	 	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	5 mètres	 	
Intérêts pour la faune :  petite faune  oiseaux mellifère				