

# PLAN d'OCCUPATION des SOLS

*Modification approuvée*

## Kembs



### 3 – Règlement

**MODIFICATION n° 4**  
APPROUVÉE par Délibération du Conseil  
Municipal du 22 FEVRIER 2010

Le Maire



Février 2010

*MODIFICATION APPROUVÉE*

## MODIFICATION APPROUVÉE

*Le dossier de modification comporte le texte intégral du règlement.*

*Les modifications apportées au règlement sont signalées de la manière suivante :*

En outre, toute voie nouvelle, ~~publique ou privée~~, ouverte à la circulation automobile, doit avoir une largeur de plate forme au moins égale à **6 mètres**:

*MODIFICATION APPROUVÉE*

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>4</b>
CHAPITRE I - ZONE UA .....	4
CHAPITRE II - ZONE UB .....	12
CHAPITRE III - ZONE UC .....	20
CHAPITRE IV - ZONE UE .....	28
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>34</b>
CHAPITRE I - ZONE NA .....	34
CHAPITRE II - ZONE NC .....	40
CHAPITRE III - ZONE ND .....	46

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLES

#### 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de KEMBS, et ce comme délimité au plan de zonage conformément à la légende "limite territoriale du P.O.S."

#### 2 PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce P.O.S. se substituent, sur l'ensemble du territoire communal, à celles du P.O.S. de KEMBS approuvé par délibération **du Conseil Municipal du 2 mai 1994, modifié par délibérations du Conseil Municipal du 22 juin 1998, 18 septembre 2000, et 20 décembre 2004 ainsi qu'à celles issues de la révision simplifiée approuvée le 12 septembre 2005.**, ~~ainsi qu'aux règles générales d'utilisation du sol 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, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme qui deviennent applicables et dont le texte est reproduit dans le document "Informations générales".~~ **Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.**

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.O.S. s'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols.

#### 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines (U) et zones naturelles (N).

Le document principal fait, en outre, apparaître :

- les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

**3.1.** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA,
- la zone UB qui comprend les secteurs UBa, UBb,
- la zone UC qui comprend les secteurs UCa,
- la zone UE qui comprend les secteurs UEa, UEb et UEc.

**3.2.** Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone NA qui comprend des secteurs NAa, NAc, NAd, NAe,
- la zone NC qui comprend les secteurs NCa et NCb,
- la zone ND qui comprend les secteurs NDa, NDb et NDc.

#### **4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

**TITRE II  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE I - ZONE UA**

**Caractère de la zone**

La zone UA correspond aux noyaux urbains anciens de la commune. Elle permet une mixité des fonctions d'habitat, de services et d'activités. Le parti d'aménagement prévoit d'en conserver le caractère, la forme urbaine et le type de bâti.

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

**Articles**

**UA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage de zones d'habitation et dont la nature correspond au caractère de la zone.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension des bâtiments existants, à condition de respecter le caractère de la zone.
- 1.3. Toute démolition après obtention d'un permis de démolir.
- 1.4. Pour des motifs de vétusté ou d'ordre sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 1.5. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, pendant un délai de 4 ans à compter de la destruction, nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter la fluidité ou la sécurité de la circulation.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à autorisation préalable :
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
  - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UA,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.7. Les équipements publics et leurs annexes techniques.
- 1.8. **Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation du sol s'appliquent à chaque lot.**



**UA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées par l'article UA 1.
- 2.2. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 2.3. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 2.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non surbâties,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UA 1.6.
- 2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**UA 3 : Accès et voirie**

**3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit dans le document "Informations générales". Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne à la circulation publique.

**3.2. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 60 mètres. Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour. En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 6 logements.

#### **UA 4 : Desserte par les réseaux**

##### **4.1. Eau potable**

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

##### **4.2. Assainissement**

###### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

###### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

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

##### **4.3. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

#### **UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

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

6.1. Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.

~~6.2. Toutefois les implantations à l'alignement des façades existantes pourront être admises afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale.~~

**6.2. Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour :**

- **les implantations à l'alignement des façades existantes afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale ;**
- **les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.**

**6.3. Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.**

**6.4.** Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.

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

**7.1.** Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement **de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée**, les implantations sur limite sont autorisées. Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et ce sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation sur limite séparative est autorisée :

**7.2.1.** En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 7.2.3., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.

**7.2.2.** Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

**7.2.3.** Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.

**Cette mesure ne s'applique que deux fois pour chacune des limites séparatives. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 7 mètres.**

**7.2.4.** En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

**7.3.** Nonobstant les articles 7.1. et 7.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables **étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.**

**7.4.** En dehors des cas visés aux § 7.2 et 7.3, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et ce sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.5.** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- 7.6. Pour les abris de jardin légers (bois, tôle) dont la surface hors œuvre brute (SHOB) est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres, à moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de l'abri de jardin au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre. Cette règle s'applique sur toute la profondeur de la propriété.**

**UA 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1.** Sauf en cas d'implantation d'une piscine ou d'un bâtiment annexe<sup>♦</sup>, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

**UA 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol d'une construction résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8 et 12.

**UA 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage est limité à 3. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant est inférieure à 1,50 mètre.  
Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres mesurés à partir du niveau moyen du sol naturel ; à l'égout du toit, cette hauteur est limitée à 10 mètres.
- 10.2.** En aucun cas, la hauteur des constructions sur cour ne pourra dépasser la hauteur des bâtiments sur rue.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

---

<sup>♦</sup> Bâtiment à usage autre que l'habitation

## UA 11 : Aspect extérieur

### 11.1. Bâtiments

- les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- la pente des versants principaux des toitures des bâtiments devra être ~~comprise entre 30 et 45°~~ **supérieure ou égale à 30°**.  
Toutefois, d'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes.  
Les toitures terrasses sont ~~interdites pour toutes les constructions édifiées dans une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement admises.~~
- les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.
- **les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis.**
- **les lucarnes et chiens assis ne sont admis que pour le premier niveau aménagé dans les combles, pour l'éventuel deuxième niveau aménagé dans les combles seules les fenêtres de toit sont admises.**

### 11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village. Il est précisé qu'il n'y a pas obligation d'utiliser des tuiles, mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. **Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures en pente.**

### 11.3. Clôtures

#### Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur seul d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, la hauteur maximale de la clôture étant limitée à 1,50 mètre ;
- d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

#### Clôtures sur limites séparatives

~~La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est de 2 mètres. Dans le cas d'une clôture constituée d'un mur seul ou d'un mur bahut, la hauteur de ces derniers ne pourra excéder 1,25 mètre.~~

**Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :**

- **d'un mur seul d'une hauteur maximale de 1,25 mètre ;**
- **d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,25 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie, d'un claustra ou d'un grillage, la hauteur maximale de la clôture étant limitée à 2 mètres ;**
- **d'un dispositif à claire voie, d'un claustra ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.**

**UA 12 : Stationnement**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies dans le document "Informations générales" (Chapitre IV).
- 12.2.** Précisons que la norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le document "Informations générales" est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 12.5.** Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

**UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces non bâties doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UA. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

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

Néant.



## CHAPITRE II - ZONE UB

### Caractère de la zone

Il s'agit des zones urbaines de moyenne densité caractérisées par une forte proportion de maisons individuelles.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- **UBa**, secteur d'habitat collectif comportant la cité EDF,
- **UBb**, secteur réservé aux équipements culturels et sportifs. Le secteur UBb situé le long de la RD 468 au lieu-dit Neuweg est destiné à la création d'un pôle fédérateur comportant en outre des équipements d'intérêt public (mairie, résidence services pour seniors, ...)

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

#### Articles

#### UB 1 : Occupations et utilisations du sol admises

##### 1.1. Dans l'ensemble de la zone :

- toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage de zones d'habitation et dont la nature correspond au caractère de la zone,
- les lotissements à usage d'habitation ou les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension des bâtiments existants, à condition de respecter le caractère de la zone,
- toute démolition après obtention d'un permis de démolir,
- pour des motifs de vétusté ou d'ordre sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, pendant un délai de 4 ans à compter de la destruction, nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter la fluidité ou la sécurité de la circulation,
- les commerces de proximité et l'artisanat,
- les équipements publics et leurs annexes techniques,
- les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à autorisation préalable :
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
  - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- **dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation du sol s'appliquent à chaque lot.**



- 1.2. Dans le secteur UBb : les équipements culturels et sportifs.
- 1.3. Dans le secteur UBb le long de la RD 468 au lieudit Neuweg : les équipements culturels et sportifs ainsi que les constructions d'intérêt public participant à la constitution d'un pôle fédérateur (nouvelle mairie, résidence-services pour seniors, ...).

**UB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées par l'article UB 1.
- 2.2. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 2.3. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.4. La création d'exploitations agricoles.
- 2.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non surbâties,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UB 1.1.
- 2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**UB 3 : Accès et voirie**

**3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit dans le document "Informations générales". Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne à la circulation publique.

Dans le secteur UBb situé au lieu-dit "Neuweg", le nombre d'accès sur la RD 468 est limité à un.

### 3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

~~Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 100 mètres.~~

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à deux logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à six logements.

Dans le secteur UBb situé au lieu-dit "Neuweg", l'emprise de la voirie secondaire ondulera dans une bande de 15,50 mètres, comprise entre 10 ,50 et 26 mètres de l'axe de la RD 468.

## UB 4 : Desserte par les réseaux

### 4.1. Eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

#### 4.2.2. Eaux pluviales

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

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

### 4.3. Electricité et télécommunications

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

## UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

6.1. Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.

6.1.1. Pour le secteur **UBa**, cette distance est portée à 6,50 mètres.

6.1.2. **Le long des grands itinéraires hors agglomération**, le recul à respecter, pour toute construction, sera de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.1.3. Dans le secteur **UBb situé au lieu-dit "Neuweg"**, la moitié au moins de la façade principale de toute construction devra être implantée à 30 mètres de l'axe de la RD 468.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements sportifs **et à la nouvelle mairie.**

6.2. **Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour :**

- les implantations à l'alignement des façades existantes afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale ;
- les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.

6.3. **Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.**

6.4. Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.

~~6.2. Toutefois, des implantations à l'alignement des façades existantes pourront être admises afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale.~~

~~6.3. Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.~~

~~6.4. De plus, le long des grands itinéraires hors agglomération, le recul à respecter, pour toute construction, sera de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.~~

~~6.5. Dans le secteur UBb situé au lieu dit "Neuweg", la moitié au moins de la façade principale de toute construction devra être implantée à 30 mètres de l'axe de la RD 468.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas aux équipements sportifs.~~

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

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement **de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée**, les implantations sur limite sont autorisées **à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres de hauteur**. Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et ce sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dans le cadre d'un projet architectural commun à deux propriétés, l'implantation sur limite séparative est autorisée pour une hauteur supérieure à 3 mètres.**

Dans le secteur UBa la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 6,5 mètres.

- 7.2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation sur limite séparative est autorisée :
- 7.2.1. Pour les équipements publics en secteur UBb.
  - 7.2.2. En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.  
Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 7.2.3., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.
  - 7.2.3. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés.
  - 7.2.4. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.  
**Cette mesure ne s'applique que deux fois pour chacune des limites séparatives. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 7 mètres.**
  - 7.2.5. En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.
- 7.3. Nonobstant les articles 7.1. et 7.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UB 8 sont applicables **étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.**
- 7.4. En dehors des cas visés aux § 7.2 et 7.3, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et ce sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.5. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- 7.6. **Pour les abris de jardin légers (bois, tôle) dont la surface hors œuvre brute (SHOB) est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres, à moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de l'abri de jardin au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre. Cette règle s'applique sur toute la profondeur de la propriété.**

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

- 8.1. Sauf en cas d'implantation d'une piscine non couverte ou d'un bâtiment annexe<sup>♦</sup>, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

**UB 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

**UB 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage est limité à 3. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant est inférieure à 1,50 mètre.

Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres mesurés à partir du niveau moyen du sol naturel et à l'égout du toit, cette hauteur est limitée à 7 mètres. On pourra admettre, en cas de nécessité des dépassements de hauteur pour des motifs techniques qui devront être justifiés.

- 10.2. Dans les secteurs UBb la hauteur maximale est limitée à 15 mètres.
- 10.3. En aucun cas la hauteur des constructions sur cour ne pourra dépasser la hauteur des bâtiments sur rue.
- 10.4. Les ouvrages techniques et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.5. **Toutefois, dans les couloirs électriques figurant au plan de zonage, la hauteur de toute construction par rapport au niveau préexistant du sol ne pourra excéder 8 mètres une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.**

---

<sup>♦</sup> Bâtiment à usage autre que l'habitation

## UB 11 : Aspect extérieur

### 11.1. Bâtiments

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.
- Rue du Moulin, les constructions devront tenir compte de la coulée verte et s'intégrer parfaitement dans le site.
- Dans le secteur UBb situé au lieu-dit "Neuweg", les espaces de stockage et les cours techniques devront être situés à l'arrière des bâtiments.
- **Les toitures terrasses sont admises.**
- **les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis.**
- **les lucarnes et chiens assis ne sont admis que pour le premier niveau aménagé dans les combles, pour l'éventuel deuxième niveau aménagé dans les combles seules les fenêtres de toit sont admises.**

### 11.2. Matériaux

La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village. Il est précisé qu'il n'y a pas obligation d'utiliser des tuiles, mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. **Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures en pente.**

### 11.3. Clôtures

#### Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur seul d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, la hauteur maximale de la clôture étant limitée à 1,50 mètres ;
- d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

#### Clôtures sur limites séparatives

~~La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est de 2 mètres. Dans le cas d'une clôture constituée d'un mur seul ou d'un mur bahut, la hauteur de ces derniers ne pourra excéder 1,25 mètre.~~

**Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :**

- **d'un mur seul d'une hauteur maximale de 1,25 mètre ;**
- **d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,25 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie, d'un claustra ou d'un grillage, la hauteur maximale de la clôture étant limitée à 2 mètres ;**
- **d'un dispositif à claire voie, d'un claustra ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.**

Les nouvelles clôtures des propriétés riveraines de la forêt de la Hardt ne devront pas comporter d'ouverture de portillon.

**UB 12 : Stationnement**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies dans le document "Informations générales" (Chapitre IV).  
Dans le secteur UBb situé au lieu-dit "Neuweg", les parkings devront être situés sur le côté ou à l'arrière des bâtiments à implanter. **Cette disposition ne s'applique pas à la nouvelle mairie.**
- 12.2.** Précisons que la norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le document "Informations générales" est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

**UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces non bâties doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

**Les aires de stationnement implantées à l'avant de la nouvelle mairie seront majoritairement réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant et plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.**

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. applicable à la zone UB est égal à 0,6.  
Dans le secteur UBa le C.O.S. est limité à 0,4.  
Dans le secteur UBb, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UB 3 à UB 13.

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

Néant.

## CHAPITRE III - ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone **UC** est une zone urbaine de faible densité qui se caractérise par une forte proportion de pavillons individuels. Elle comprend un sous-secteur **UCa** qui concerne le centre de tri des déchets.

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

#### Articles

#### **UC 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs locaux annexes.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension des bâtiments existants, à condition de respecter le caractère de la zone.
- 1.3. Les groupements d'habitation notamment sous forme de lotissement.
- 1.4. Toute démolition après obtention d'un permis de démolir.
- 1.5. Pour des motifs de vétusté ou d'ordre sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 1.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre pendant un délai de 4 ans à compter de la destruction, nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter la fluidité ou la sécurité de la circulation.
- 1.7. Les installations classées dans le sous-secteur UCa.
- 1.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à autorisation préalable :
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
  - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.9. Dans les zones de protection du patrimoine archéologiques délimitées sur le plan de zonage, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation sont soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941.
- 1.10. Les équipements publics et leurs annexes techniques.



- 1.11. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation du sol s'appliquent à chaque lot.**

**UC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1.** Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées par l'article UC 1.
- 2.2.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 2.3.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.4.** La création d'exploitations agricoles.
- 2.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non surbâties,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UC 1.8.
- 2.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**UC 3 : Accès et voirie**

**3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit dans le document "Informations générales".

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne à la circulation publique.

**3.2. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

~~Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 100 mètres.~~

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 6 logements.

#### **UC 4 : Desserte par les réseaux**

##### **4.1. Eau potable**

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

##### **4.2. Assainissement**

###### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en dehors des secteurs d'ores et déjà desservis par ce réseau, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel raccordable ultérieurement à celui-ci.

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

###### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

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

##### **4.3. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

#### **UC 5 : Caractéristiques des terrains**

Pour être constructibles, les parcelles devront présenter un minimum de 6 ares.

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

**6.1.** Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.

~~6.2. L'extension d'une construction existante est autorisée dans le prolongement de la façade existante.~~

6.2. Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour :

- les implantations à l'alignement des façades existantes afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale ;
- les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.

6.3. Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.

6.4. Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.

#### UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et ce sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement **de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée**, l'implantation sur limite séparative est autorisée :

7.2.1. En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 7.2.3., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.

7.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

7.2.3. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.

**Cette mesure ne s'applique que deux fois pour chacune des limites séparatives. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 7 mètres.**

7.2.4. En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

7.3. Nonobstant les articles 7.1. et 7.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables **étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.**

7.4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

7.5. **Pour les abris de jardin légers (bois, tôle) dont la surface hors œuvre brute (SHOB) est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres, à moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de l'abri de jardin au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre. Cette règle s'applique sur toute la profondeur de la propriété.**

#### **UC 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Sauf en cas d'implantation d'une piscine non couverte ou d'un bâtiment annexe<sup>♦</sup>, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

#### **UC 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol d'une construction résulte de l'application des règles UC 6, 7, 8 et 12.

#### **UC 10 : Hauteur maximum des constructions**

10.1. Le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage est limité à 2. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant est inférieure à 1,50 mètre.

Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres mesurés à partir du niveau moyen du sol naturel ; à l'égout du toit, cette hauteur est limitée à 6,50 mètres.

10.2. Les ouvrages techniques et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

10.3. La hauteur des installations et constructions admises en secteur UCa est limitée à 4 mètres.

#### **UC 11 : Aspect extérieur**

##### **11.1. Bâtiments**

- les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

---

♦ Bâtiment à usage autre que l'habitation

- Les toitures terrasses sont admises.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis.

### 11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village. Il est précisé qu'il n'y a pas obligation d'utiliser des tuiles, mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. **Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures en pente.**

### 11.3. Clôtures

#### Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur seul d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, la hauteur maximale de la clôture étant limitée à 1,50 mètres ;
- d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

#### Clôtures sur limites séparatives

~~La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est de 2 mètres. Dans le cas d'une clôture constituée d'un mur seul ou d'un mur bahut, la hauteur de ces derniers ne pourra excéder 1,25 mètre.~~

**Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :**

- **d'un mur seul d'une hauteur maximale de 1,25 mètre ;**
- **d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,25 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie, d'un claustra ou d'un grillage, la hauteur maximale de la clôture étant limitée à 2 mètres ;**
- **d'un dispositif à claire voie, d'un claustra ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.**

Dans tous les cas, on veillera particulièrement à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Les nouvelles clôtures des propriétés riveraines de la forêt de la Hardt ne devront pas comporter d'ouvertures de portillon.

### UC 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies dans le document "Informations générales" (Chapitre IV).

Précisons que la norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le document "Informations générales" est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

**UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces non bâties doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**UC 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. applicable à la zone UC est égal à 0,4.

**UC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.



## CHAPITRE IV - ZONE UE

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles non polluantes, d'entrepôts et de services liés aux activités industrielles.

Elle comporte un secteur **UEa** réservé aux superstructures de l'usine hydroélectrique un secteur **UEb** réservé aux entreprises artisanales non polluantes qui s'intègrent parfaitement dans le site et un secteur **UEc** où sont notamment admis les bâtiments de stockage de grande hauteur.

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

#### Articles

#### **UE 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone ou des secteurs, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones et secteurs limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 1.2. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité sauf en secteur UEb.
- 1.3. Sauf dans le secteur UEb, la construction de logements de service, à raison de deux logements par établissement, à condition qu'ils soient :
  - destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des dits établissements.
  - attenants ou édifiés à proximité des établissements dont la construction devra être antérieure.Dans le secteur UEb, un seul logement de service sera autorisé. Il devra être attenant au bâtiment d'activités.
- 1.4. La réalisation de bureaux s'ils constituent le complément administratif, technique ou commercial de l'établissement installé sur la même propriété.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à autorisation préalable :
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités admises.
- 1.6. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 1.7. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.



1.8. La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits par sinistre, pendant un délai de 4 ans à compter de la destruction, nonobstant les dispositions des articles UE 3 à 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général et à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.9. **Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation du sol s'appliquent à chaque lot.**

## **UE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

2.1. Toute occupation et utilisation autre que celles visées par l'article UE 1.

2.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UE 1.5.

2.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Articles**

#### **UE 3 : Accès et voirie**

##### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit dans le document "Informations générales".

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue, afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne à la circulation publique.

De surcroît, un seul accès par entreprise sera autorisé sur la VC 21-III.

##### **3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles sont censées desservir tout en permettant notamment, une approche aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Précisons toutefois, qu'une voie nouvelle est considérée comme insuffisante si sa largeur de plate-forme est inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement d'un diamètre de 40 mètres minimum.

**UE 4 : Desserte par les réseaux**

**4.1. Eau potable**

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

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

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

**4.2.2. Eaux pluviales**

L'aménagement d'un terrain de construction ne devra en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux seront conduites sauf dans le cas des puits perdus, par des canalisations capables d'absorber sans refoulement en surface, un débit équivalent à celui d'un orage décennal.

**4.3. Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité et de télécommunication propres à chaque opération seront enterrés.

**UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

**UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire figurant sur les documents graphiques les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Le long des voies à grande circulation et des routes départementales, le recul des constructions devra respecter une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la route. Précisons que cette clause ne s'applique pas dans les agglomérations.

**UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes à une autre zone ou secteur**

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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2. Par rapport aux propriétés de la zone et des secteurs**

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 4 mètres.

**UE 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf cas d'élaboration par tranche d'unités intégrées ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres,
- au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher,
- pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables, locaux destinés au travail (à l'exclusion des locaux de stockage), cantines, infirmerie, lieux de repos prennent jour sur cette façade.

**UE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser les deux tiers de la superficie totale du terrain d'implantation.

**UE 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Toutefois, dans les secteurs UEa et UEc, cette hauteur maximale est portée à 30 mètres pour les bâtiments de stockage.

**10.2.** Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

**10.3.** ~~Toutefois, dans les couloirs électriques figurant au plan de zonage, la hauteur de toute construction par rapport au niveau préexistant du sol ne pourra excéder 8 mètres~~ une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.

## **UE 11 : Aspect extérieur**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés et entretenus afin que l'aspect du secteur n'en soit pas altéré.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas par eux-même, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

### **11.2. Dépôts et stockages**

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

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

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple et d'aspect agréable.

Les clôtures sur rue comme celles édifiées sur limite séparative ne devront pas excéder 2,50 mètres. Dans le secteur UEa, cette hauteur est limitée à 3,20 mètres. Dans le secteur UEb, cette hauteur est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle.

## **UE 12 : Stationnement**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies ci-après :

- logements : 1 place par logement
- bureaux : 60 % de la S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % de la S.H.O.N.
- autres : 60 % de la S.H.O.N.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.3.** Sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement devront être rendus possibles par des aménagements adéquats de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules puissent s'effectuer à l'intérieur de la dite propriété.

**UE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

**13.1. Boisements et espaces verts à créer :**

Les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement des véhicules, seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région ou de préférence, dans le secteur géographique concerné.

De plus, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme seront plantées d'arbres à haute tige, disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places de parking.

L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.

Les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'arrêté du 25 avril 1963, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran dense de plantations à feuillage persistant.

**13.2. Boisements et espaces verts à conserver :**

Les haies vives et les arbres existants seront, dans la mesure du possible, conservés.

Le long des lots, ils seront obligatoirement maintenus, et ce notamment, le long du canal de Huningue et sur la berge ouest du Canal de drainage. Seuls les déboisements rendus nécessaires par la réalisation d'accès ou de clôtures sont autorisés.

**13.3.** En aucun cas, la surface des aires plantées ne pourra être inférieure à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UE.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont régies par les règles fixées aux articles UE 3 à 13.

**UE 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

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

**CHAPITRE I - ZONE NA**

**Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée dans l'avenir à l'urbanisation, mais non urbanisable dans le cadre de ce P.O.S. à l'exception des secteurs urbanisables sous certaines conditions :

- le secteur **NAa** dans lequel l'urbanisation à dominante d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble peut être autorisée,
- le secteur **NAc** réservé aux activités commerciales, tertiaires ou artisanales,
- le secteur **NAd** destiné à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs,
- le secteur **NAe** destiné aux activités industrielles et aux services qu'elles nécessitent ou induisent.

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

**Articles**

**NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1. L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 1.2. Les équipements d'infrastructures et leurs annexes techniques.
- 1.3. Dans le secteur **NAa**, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition :
  - que chaque opération porte sur une superficie minimale de un hectare ou sur l'ensemble du secteur,
  - qu'elle soit contiguë à une zone urbaine équipée,
  - que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés selon un plan d'ensemble permettant une organisation et une desserte interne cohérentes du secteur.
  - que dans les zones de protection du patrimoine archéologiques délimitées sur le plan de zonage, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation sont soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941.

Dans ce cas, les règles de la zone UB sont applicables.

**1.4.** Dans le secteur NAc, les constructions à usage commercial, tertiaire ou artisanal après restructuration parcellaire, à condition que :

- les bâtiments s'inscrivent dans un projet d'aménagement cohérent couvrant tout le secteur ou une portion minimale d'un hectare, projet qui tiendra compte du fait qu'un seul accès sur la RD 468 pourra être autorisé, et ce pour l'ensemble du site en question,
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par l'aménageur ou le constructeur souhaitant s'implanter dans ce secteur, et ce sans que ses choix techniques n'occultent un développement harmonieux de la zone.

Pour les établissements de moins de 500 m<sup>2</sup> un seul logement de service par bâtiment sera autorisé. Au-delà, un deuxième logement de service pourra être réalisé. Ceux-ci devront être intégrés au bâtiment d'activités.

Dans ces cas, les règles du secteur UEb sont applicables, à l'exception de l'article UE 10.

**1.5.** Dans le secteur NAd les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère du secteur tels que :

- les campings ainsi que les constructions et équipements liés à leur fonctionnement ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions et équipements liés à leur fonctionnement ;
- les aires de stationnements ouvertes au public ;
- les constructions à usage de commerce ou de restauration liées aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ;

A condition que :

- les bâtiments s'inscrivent dans un projet d'aménagement cohérent couvrant tout le secteur ou une portion minimale d'un hectare ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire, et ce sans que ses choix techniques n'empêchent un développement cohérent du secteur ;
- un seul logement de service soit réalisé par opération ;
- un rideau végétal soit créé entre le secteur et les zones urbaines ou d'extensions urbaines limitrophes,
- dans les zones de protection du patrimoine archéologiques délimitées sur le plan de zonage, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation soient soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941.

Sont en outre autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ;
- les travaux d'entretien des berges des canaux ;
- la création de pistes cyclables ;
- la réalisation d'infrastructures hydrauliques.

Dans tous ces cas, les règles de la zone UB sont applicables, à l'exception des articles UB 1, UB 2, UB 10, UB11.3., UB13. et UB14.

**1.6.** Dans le secteur NAe, des activités industrielles et les services qu'elles nécessitent ou génèrent à condition que leurs équipements soient pris en charge par le pétitionnaire et réalisés en fonction d'un plan d'ensemble assurant :

- un aménagement cohérent du secteur NAe,
- son intégration dans le site et le paysage environnant,
- le respect des principes d'accès défini dans le rapport de présentation.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologiques délimitées sur le plan de zonage, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation sont soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941.

Dans ces cas, les règles de la zone UE sont applicables.

## **NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**2.1.** Toutes constructions autres que celles mentionnées à l'article NA1.

**2.2.** Tous dépôts tels que ceux prévus aux § I, II, III de l'article 1er de l'arrêté du 25 avril 1963.

**2.3.** Les affouillements, les exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à la réalisation des opérations admises dans la zones et les secteurs ou sous-secteurs.

**2.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Articles**

#### **NA 3 : Accès et voirie**

**3.1.** Dans les secteurs NA, NAa, NAc, situés au lieu-dit "Neuweg", le nombre d'accès sur la RD 468 est limité à un par secteur conformément au schéma de principe annexé au présent document.

Dans les secteurs NAd et NAe, un seul accès par tranche de 500 mètres de façade sur la VC 21-III sera autorisé.

**3.2.** Dans les secteurs NAa et NAc situés au lieu-dit "Neuweg", l'emprise de la voirie secondaire ondulera dans une bande de 10,5 mètres, comprise entre 10, 50 et 21 mètres de l'axe de la RD 468.

#### **NA 4 : Desserte par les réseaux**

Néant.

#### **NA 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.



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

Dans les secteurs NAa et NAc situés au lieu-dit "Neuweg", la façade principale de toutes constructions devra être implantée à 25 mètres de l'axe de la RD 468. Dans le secteur NAc, cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

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

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, le long des propriétés limitrophes de la forêt de la Hardt, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 10 mètres.

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

Néant.

**NA 9 : Emprise au sol**

Néant.

**NA 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** Dans le secteur NAc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques (cheminées, ascenseurs, ...).

**10.2.** Dans le secteur NAd, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques (cheminées, ascenseurs, ...). Pour les équipements sportifs, cette hauteur est portée à 15 mètres.

**10.3.** **Toutefois, dans le secteur NAd, dans les couloirs électriques figurant au plan de zonage la hauteur de toute construction par rapport au niveau préexistant du sol ne pourra excéder 8 mètres une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.**

**NA 11 : Aspect extérieur**

**11.1.** Dans le secteur NAc situé au lieu-dit "Neuweg", les nouvelles clôtures des propriétés riveraines de la forêt de la Hardt ne devront pas comporter d'ouvertures de portillon. Les espaces de stockage et les cours techniques devront être situés à l'arrière des bâtiments. Les enseignes des constructions situées en première position par rapport à la RD 468 devront obligatoirement être collées au bâtiment.

- 11.2.** Dans le secteur NAd, les constructions devront s'intégrer dans le paysage local et s'identifier aux caractéristiques propres à la plaine rhénane.  
Les clôtures pourront être constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et doublées d'une haie vive ou par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple.  
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

**NA 12 : Stationnement**

Néant.

**NA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- 13.1.** Dans le secteur NAa au lieu-dit "Neuweg", des haies campagnardes devront être créées selon le schéma de principe annexé au présent document. Les plantations devront être choisies parmi les essences figurant dans la liste annexée au présent document.
- 13.2.** Dans le secteur NAd, en aucun cas la superficie des aires plantées ou aménagées en espaces verts ne pourra être inférieure à 25% de la superficie totale du secteur. Les végétaux pourront être choisis parmi les essences figurant en annexe au rapport de présentation.  
Pour les campings, des haies basses seront réalisées entre les emplacements et autour des îlots d'emplacements de camping et de caravanes et des haies hautes entre les emplacements et autour des îlots résidentiels et de chalets ainsi qu'en périphérie du camping. Ces haies comprendront un arbre tous les 10 mètres linéaires.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**NA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

C.O.S. applicable à la zone NA : néant.

Dans le secteur NAd, le C.O.S. est fixé à 0,3.

Les possibilités maximales d'occupation du sol dans les secteurs NAc et NAe résultent des articles qui s'appliquent dans ces secteurs.

**NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.



## CHAPITRE II - ZONE NC

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle support indispensable à la pérennité et à la rentabilité économique des activités agricoles. Les sols y sont donc protégés en raison de leur valeur agronomique de toute urbanisation autre que celle qui est directement liée aux besoins de l'activité agricole.

On y distingue des secteurs **NCa** inconstructibles et ce pour des raisons de topographie des terrains et de qualité des sites et des paysages.

Le secteur **NCb** permet la pérennisation et la diversification économique d'une exploitation agricole par le biais du développement de ses activités de loisirs.

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

#### Articles

#### NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

##### Dans l'ensemble de la zone

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la mise en valeur agricole des terres et à l'exploitation des richesses naturelles du sol.
- 1.2. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 1.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, pendant un délai de 4 ans à compter de la destruction, nonobstant les dispositions des articles NC 3 à NC 13 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à autorisation ou à déclaration préalable :
  - les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 m liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  - l'édification et la transformation de clôtures, sauf celles à usage agricole.
- 1.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme sous réserve du maintien de l'état boisé et d'une autorisation préalable.

##### En dehors du secteur **NCa** et du secteur **NCb** :

- 1.6. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.  
Dans ce cas, le pétitionnaire devra justifier à la fois de la mise en valeur d'une surface d'exploitation agricole au moins égale à la surface minimum au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone.

**1.7.** Les constructions à usage d'habitation :

Elles ne pourront être autorisées qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité.

Ces constructions devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et ne pourront pas comporter au total plus de 2 logements.

**1.8.** Les abris d'une superficie maximum de 20 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient construits en matériaux légers, qu'ils soient démontables et complètement ouverts sur un grand côté.

**1.9.** Dans les zones de protection du patrimoine archéologique délimitées sur le plan de zonage, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation sont soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941.

**Dans le secteur NCb :**

**1.10.** L'aménagement, l'extension des constructions existantes si ces travaux ont pour objet de permettre la pérennisation de l'activité agricole ou le développement du tourisme équestre (hébergement, ferme-auberge, ...).

**1.11.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris celles à usage de logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité.

**1.12.** Les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre y compris celles à usage d'hébergement et de restauration si elles sont liées au développement du tourisme équestre.

**NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**2.1.** Les constructions, installations et travaux autres que celles visées à l'article NC 1.

**2.2.** Dans le secteur NCa, les constructions ou installations de toute nature.

**2.3.** Les silos à grains.

**2.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.

**2.5.** La création de sorties d'exploitation à moins de 100 mètres des zones urbaines.

**2.6.** Les affouillements, exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisation du sol admises.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**NC 3 : Accès et voiries**

**3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit dans le document "Informations générales".

**3.2. Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**NC 4 : Desserte par les réseaux**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

**NC 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

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

Sauf dans le secteur NCb, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- route départementale : 25 mètres
- autre voie : 10 mètres.

**Dans le secteur NCb**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ainsi que de l'Augraben.

L'extension des constructions existantes peut être réalisée dans le plan de la façade donnant sur la voie ou sur l'Augraben.

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

Sauf dans le secteur NCb, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Sauf dans le secteur NCb, le long des propriétés limitrophes à la forêt de la Hardt la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 20 mètres.

### Dans le secteur NCb

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

L'extension des constructions existantes peut être réalisée dans le plan de la façade donnant sur limite séparative.

#### NC 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

#### NC 9 : Emprise au sol

Néant.

#### NC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. ~~Sauf dans le secteur NCb,~~ Au faitage, la hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres** mesurés à partir du niveau moyen du sol naturel.

10.2. ~~Toutefois, dans les couloirs électriques figurant au plan de zonage, la hauteur de toute construction par rapport au niveau préexistant du sol ne pourra excéder 8 mètres~~ une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.

#### Dans le secteur NCb

10.3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou de restauration ne peut excéder un niveau droit.

Le niveau fini du rez-de-chaussée doit être situé au maximum à 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

Il ne peut être aménagé qu'un comble habitable.

~~10.4. Au faitage, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres mesurés à partir du niveau moyen du sol naturel.~~

10.4. En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur ne répond pas aux conditions énoncées ~~aux articles 10.3 et 10.4~~ à l'article 10.3 la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

**NC 11 : Aspect extérieur**

11.1. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages dans lesquels on tentera de les intégrer au mieux.

**Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis.**

11.2. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par un rideau végétal dense.

**En outre, dans le secteur NCb**

11.4. La hauteur maximale des clôtures autres que celles à caractère agricole est limitée à 2 mètres.

Les clôtures peuvent être constituées d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage monté sur un mur bahut.

Dans ce cas la hauteur du mur bahut ne peut excéder 0,60 mètres.

**NC 12 : Stationnement**

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

**NC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Dans le secteur NCb**

Les surfaces non bâties doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.



**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**NC 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone NC.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles NC 3 à NC 13 précités.

**Dans le secteur NCb**

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

**NC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols**

Néant.

## CHAPITRE III - ZONE ND

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de son caractère boisé, de la qualité de ses sites et de ses paysages qui comprend notamment l'ensemble des forêts domaniales et communales soumises au régime forestier.

On y distingue le secteur **NDa** constitué de l'île du Rhin, des abords du grand canal d'Alsace et du canal de Huningue, le secteur **NDb** qui comprend des étangs et le secteur **NDc** réservé à des aménagements de loisirs.

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

#### Articles

#### **ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative ou pédagogique.
- 1.2. L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature dans le sens défini dans le document "Informations générales" s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 1.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, pendant un délai de 4 ans à compter de la destruction, nonobstant les dispositions des articles ND 3 à ND 13 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général.
- 1.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme sous réserve du maintien de l'état boisé et d'une autorisation préalable.
- 1.5. Les abris d'une superficie maximum de 20 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient démontables.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à déclaration ou à autorisation préalable :
  - l'édification et la transformation de clôtures à l'exception de celles à caractère agricole ou forestier ;
  - les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisation du sol admises d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs.
- 1.7. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 1.8. Dans les secteurs NDa, la création de pistes cyclables et les travaux d'entretien des berges des canaux ainsi que la réalisation d'infrastructures hydrauliques.
- 1.9. Dans les secteurs NDb, la création d'étangs est autorisée, ainsi que l'aménagement et la construction de bâtiments à usage de loisirs associatifs.

- 1.10.** Dans le secteur NDc, l'aménagement d'une base de loisirs liée à un port de plaisance, les travaux d'entretien des berges des canaux, la création de pistes cyclables et la réalisation d'infrastructures hydrauliques.

L'aménagement de la base de loisirs devra faire l'objet d'un projet portant sur l'ensemble du secteur dans le respect du site et des paysages environnants.

- 1.11.** Dans les zones de protection du patrimoine archéologique délimitées sur le plan de zonage, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation sont soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941.

## **ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article ND 1.
- 2.2.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone et à la qualité des eaux souterraines.
- 2.3.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction,
  - les aires de stationnement sauf pour le secteur NDa (Ile du Rhin) et NDb et NDc,
  - les dépôts de véhicules, de ferrailles et de déchets,
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisation du sol admises,
  - la création d'étangs, sauf dans le secteur NDb et de plans d'eau sauf dans le secteur NDc.
- 2.4.** L'ouverture et exploitation de carrières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Articles**

## **ND 3 : Accès et voirie**

### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit dans le document "Informations générales".

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**ND 4 : Desserte par les réseaux**

**4.1. Eau potable**

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

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration répondant aux normes en vigueur.

**4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**ND 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

**ND 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

**6.2.** De plus, le long des grands itinéraires hors agglomération, le recul à respecter pour toute construction ou installation, sera de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

**8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

**ND 9 : Emprise au sol**

Dans le secteur NDb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NDc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie du terrain.

**ND 10 : Hauteur maximum des constructions**

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 8 mètres.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

**ND 11 : Aspect extérieur**

11.1. Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

~~11.3. Les grillages et clôtures à mailles devront être conçus de manière à ne pas faire obstacle à l'exploitation forestière.~~

**ND 12 : Stationnement**

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies dans le document "Informations générales" (Chapitre IV).

**ND 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur NDc, en aucun cas la superficie des aires plantées ne pourra être inférieure à 25 % de la superficie totale du secteur.

**SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**ND 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone ND.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles ND 3 à ND 13.

**ND 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.



