

## **ZONE NA**

### **Caractère de la zone NA**

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 suivants :

- NAa, dont l'ouverture à l'urbanisation est possible sous certaines conditions, et dont l'affectation dominante des sols est l'habitat ;
- NAe, destiné à l'extension des zones d'activités.

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

#### **NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1.1. Dans les secteurs NAa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC après restructuration du parcellaire dans le cadre d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'une Association Foncière Urbaine" portant sur tout ou partie du secteur.

En outre, dans les secteurs NAa situés au Sud de l'agglomération couverts par le graphisme "secteurs dans lesquels les niveaux enterrés sont interdits", aucune construction ne pourra comporter de niveau enterré.

Lorsque l'opération d'ensemble porte sur une partie du secteur NAa, elle ne devra pas compromettre ou rendre plus difficile l'urbanisation du reste du secteur.

En outre les équipements de viabilisation sont à la charge du lotisseur, de l'aménageur ou de constructeur conformément à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, les dispositions des articles UC 3 à UC 15 sont applicables, ainsi que celles complémentaires des articles NA 4, NA 5 et NA 13.

**1.2. Dans le secteur NAe**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE dans le cadre d'un lotissement portant sur tout ou partie du secteur après réalisation des équipements de viabilisation nécessaires.

Dans ce cas, les règles de la zone UE seront applicables.

**1.3.** Dans la zone NA située au lieu-dit "Hinter dem Kirchhoff", les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage. Les constructions destinées au logements des animaux ne sont admises que si elles répondent à l'objectif de mise aux normes d'installations existantes et à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation du cheptel déjà présent dans l'exploitation à mettre aux normes.

**1.4.** Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.

**1.5.** Les installations et travaux divers liés à la réalisation des opérations visées aux paragraphes précédents sont admis mais soumis à autorisation préalable.

- 1.6. L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.
- 1.7. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- 1.8. L'édification et la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

**NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article NA 1.

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

**NA 3 : ACCES ET VOIRIE**

Néant.

**NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Dans les secteurs NAa situés au Sud de l'agglomération, afin d'assurer la salubrité des constructions, il pourra être imposé un drainage des terrains.

**NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En secteur NAa, pour être constructible, chaque parcelle (après restructuration du parcellaire) doit avoir une surface au moins égale à 600 m<sup>2</sup>. En outre, une seule construction à usage d'habitation comportant un logement est admise sur la parcelle.

**NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 m, par rapport à l'alignement des voies publiques ou à l'emprise des voies privées. En outre le long du Rimbach, un recul de 20 m par rapport à l'axe des cours d'eau doit être respecté.

**NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en COS de contiguïté, la distance séparant 2 bâtiments ne peut être < à 4 mètres.

**NA 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**NA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**NA 12 : STATIONNEMENT**

Néant.

**NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1.** Dans les secteurs **NAa**, il devra être planté au moins deux arbres à haute tige (ou deux arbres fruitiers) par parcelle.

En outre, pour chaque opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, AFU...) il devra être aménagé un espace vert commun dont la superficie ne pourra être inférieure à 5% de la surface de l'opération projetée.

- 13.2.** Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conservés.

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

**NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ZONE NC**

### **Caractère de la zone NC**

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

Elle comprend le secteur NCa correspondant au vignoble classé en aire AOC et le secteur NCb réservé à des étangs.

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

#### **NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1.1. Dans la zone NC, secteur NCa et NCb non compris :**

Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole à condition de justifier à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à surface minimale d'installation conformément à la réglementation en vigueur et de la nécessité de réaliser la construction ou l'extension prévue dans la zone.

**1.2.** Toutefois aucun bâtiment d'élevage (ni ses installations annexes) ne pourra s'implanter à une distance inférieure à 100 mètres par rapport aux limites des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (NA).

**1.3.** Les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole si une présence constante de l'exploitant ou du personnel est nécessaire sur le lieu de l'exploitation. 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.

**1.4.** Le changement de destination de bâtiments agricoles existants à des fins d'hébergement saisonnier, à condition d'être lié à une exploitation agricole existante et de justifier de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Dans la zone NC et le secteur NCa :**

**1.4.** Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.

**1.5.** Les extensions de bâtiments à usage agricole existants.

**1.6.** L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.

##### **Dans le secteur NCa :**

**1.7.** La réalisation de murets de soutènement ainsi que tous travaux de terrassements nécessaires à l'exploitation viticole.

##### **Dans le secteur NCb :**

**1.8.** La création et l'extension d'étangs.

#### **NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1. Toutes constructions et installations du sol autres que celles visées à l'article NC 1.
- 2.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1.
- 2.3. Toutes constructions et installations dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du Rimbach

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

### **NC 3 : ACCES 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

#### **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 RESEAUX**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles :

- du décret du 3 novembre 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine ;
- du décret du 3 juin 1994 et de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

### **NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Pour les voies énoncées ci-après :**

- RN 83
- RD 429
- RD 430

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 35 mètres (à l'exception des installations techniques d'intérêt général).

#### **6.2. Pour toutes les autres routes départementales :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25 mètres.

**6.3.** Pour toutes les autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 10 mètres.

**NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve de l'application de l'article NC 1.2., 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 de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

**NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sous réserve de l'application de l'article NC 1.2., la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier par rapport au bâtiment le plus proche doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

**NC 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**NC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sauf nécessités de dépassement liées à une installation technique (ex : silos...), la hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

**NC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**NC 12 : STATIONNEMENT**

Néant.

**NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les abords des bâtiments devront être traités paysagèrement et comporter des arbres fruitiers et des essences locales.

**13.2.** Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés.

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

**NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1.** Pour les constructions à usage d'habitation, les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 14.2.** Pour les autres constructions autorisées, les possibilités d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles NC 3 à NC 13.

**NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ZONE ND**

### **Caractère de la zone ND**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du site.

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

#### **ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site.
- 1.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension mesurée des constructions existantes.
- 1.3. Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques, ainsi que les installations ou constructions liées au fonctionnement du réseau public d'eau potable..

#### **ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article ND 1.
- 2.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage.

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

#### **ND 3 : ACCES 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

#### **ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles :

- du décret du 3 novembre 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine ;
- du décret du 3 juin 1994 et de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

**ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Pour les voies existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à 10 mètres de l'axe de la voie.

**6.2.** Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au moins le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

**ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

**ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment par rapport au bâtiment le plus proche doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

**ND 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ND 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ND 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur des constructions et installations admises dans la zone devront être conçus de manière à assurer leur intégration au site.

**ND 12 : STATIONNEMENT**

Néant.

**ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

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

**ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions autorisées dans la zone.

**ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ZONE UA**

### **Caractère de la zone UA**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Elle comprend le secteur UAa (correspondant à une ancienne friche industrielle) dont l'objectif est d'être relié fonctionnellement au centre ville et qui est destiné à accueillir des équipements publics de services à la population (salle sportive et festive, équipements scolaires et périscolaires...). Le règlement a pour objectif de permettre la conservation et la mise en valeur du noyau médiéval dense. La mixité des fonctions doit être maintenue.

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

#### **UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini en introduction de ce chapitre et notamment :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (remises, granges...) ;
- les constructions à usage d'activités et de services à la population (commerces, équipements de service public, artisanat...) à condition d'être compatible avec le caractère et la vocation d'habitat de la zone.

Toutefois, le long de la rue Jean Jaurès et de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, les locaux affectés à usage commercial à la date d'entrée en vigueur du présent P.O.S., situés au rez-de-chaussée des constructions et donnant sur rue, ne devront pas changer d'affectation et devront conserver le caractère commercial.

**1.2.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises mais soumises à conditions spéciales :

- l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement des établissements industriels, artisanaux ou agricoles existants lorsqu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances ;
- les nouvelles constructions comportant des installations classées si elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

**1.3.** Sous réserve des interdictions visées aux articles UA 2.2. et UA 2.3., la démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à permis de démolir.

**1.4.** La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les articles 3 à 15 à condition que le bâtiment à reconstruire s'inscrive sans le dépasser dans le gabarit de la construction détruite.

Toutefois, dans le secteur UAa, la reconstruction dans le même gabarit des bâtiments existants figurant au plan de détail sous la dénomination "bâtiments existants soumis à prescriptions réglementaires" est admise après démolition volontaire.

**1.5.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

**1.6.** Sont soumis à autorisation préalable d'Installation et Travaux Divers :

- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion d'au moins 10 unités ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

## **UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1.** Dans les espaces inconstructibles localisés au plan de détail du centre sous le graphisme "espaces inconstructibles", toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des annexes de faible emprise lorsqu'elles sont masquées par un mur existant, ainsi que les aires de stationnement de véhicules à condition qu'un traitement paysager garantisse la bonne insertion dans l'environnement urbain.
- 2.2.** La démolition des murs localisés sur le plan de détail sous le graphisme "murs clôtures à conserver ou à restaurer" est interdite.
- 2.3.** La démolition des façades repérées sur le plan de détail sous le graphisme "façades à conserver" est interdite (les travaux d'aménagement et d'entretien des façades restent admis).
- 2.4.** La création d'exploitations agricoles.
- 2.5.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UA 1.
- 2.6.** Les parcs d'attraction.
- 2.7.** Les dépôts de véhicules usagés et de carcasses ainsi que les dépôts de ferrailles et de déchets.
- 2.8.** Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.9.** Les garages collectifs de caravanes.
- 2.10.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.11.** Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de 3 mois.

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

### **UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à 2 accès d'une largeur cumulée de 10 mètres.

#### **3.2. Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long.

#### **UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

###### **4.2.1. Eau usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié.**

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur (décret du 3/6/1994 et arrêté ministériel du 6/5/1996).

###### **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 devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En outre, ces aménagements doivent être d'ores et déjà conçus de telle sorte qu'ils permettent le branchement ultérieur sur réseau séparatif.

#### **UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dans la zone UA, secteur UAa excepté :**

###### **6.1. Sous réserve des dispositions des articles 6.2., 6.3. et 6.4., les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à l'alignement architectural des façades lorsque celui-ci est clairement défini.**

En outre, lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies publiques, la construction peut être implantée à l'alignement d'une d'entre elles. Toutefois dans le cas des terrains concernés, au plan de détail, par le graphisme "Terrains où l'on admettra l'implantation à l'alignement d'une seule voie", les constructions doivent impérativement être implantée à l'alignement de la voie concernée par le graphisme.

**6.2.** Le long des murs figurant sur le plan de détail sous le graphisme "murs clôtures à conserver ou à restaurer", les constructions devront observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport au mur protégé si leur hauteur est supérieure à celle du mur.

Si leur hauteur n'excède pas celle du mur, la construction à édifier pourra s'adosser au mur protégé.

**6.3.** Pour les terrains concernés par la règle architecturale particulière figurant au plan de détail sous le graphisme "Implantation obligatoire des bâtiments le long de la surcharge graphique", les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie sur toute la longueur de la surcharge graphique.

**6.4.** Concernant les espaces inconstructibles figurant au plan de détail, les constructions annexes visées à l'article UA 2.1. devront s'implanter le long du mur à même de les masquer, sans être visible du domaine public.

#### **Dans le secteur UAa :**

**6.5.** Les constructions nouvelles doivent être implantées dans l'emprise maximum de construction définie au plan de détail.

#### **UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dans les 15 premiers mètres de profondeur du terrain :**

**7.1.** Sauf cas visé à l'article UA 7.2. et 7.3., les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois :

- les constructions peuvent être implantées, jusqu'à la limite séparative latérale, sur une seule limite séparative si la continuité urbaine est assurée par un mur en pierre de 2 mètres de hauteur minimum éventuellement percé d'un porche. Dans ce cas, la distance séparant tout point de la construction au point de l'autre limite séparative latérale, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres (sauf cas visé à l'article UA 7.3.) ;
- lorsque l'unité foncière a une longueur de façade sur rue supérieure ou égale à 25 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de chaque limite séparative latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans ce cas, la continuité urbaine doit être assurée, de part et d'autre du bâtiment et jusqu'aux limites séparatives latérales, par un mur en pierre de 2 mètres de hauteur minimum éventuellement percé d'un porche.

**7.2.** Dans le cas des unités foncières concernées par une règle architecturale particulière figurant au plan de détail sous le graphisme "Implantation obligatoire des bâtiments le long de la surcharge graphique", les constructions devront être implantées sur toute la longueur de la façade de propriété concernée par cette règle architecturale particulière.

- 7.3. Lorsqu'il existe sur le terrain voisin un bâtiment implanté en léger recul par rapport à la limite séparative, la construction à édifier ne pourra s'implanter sur la limite séparative concernée. Elle devra s'implanter de telle sorte qu'une distance de 80 centimètres au moins et 1,20 mètre au plus soit maintenue entre les deux constructions (schlupf).

**Au-delà de la profondeur de 15 mètres :**

- 7.4. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.5. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limite séparative :
- 7.5.1. Lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- 7.5.2. En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction projetée ne pourra dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite.

**Dans le secteur UAa :**

- 7.6. Nonobstant les articles UA 7.1. à UA 7.5., les constructions nouvelles doivent être implantées dans l'emprise maximum de construction définie au plan de détail.

**UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans la zone UA, secteur UAa excepté :**

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point de la construction projetée de tout point d'un immeuble bâti existant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble 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.

**Dans le secteur UAa :**

- 8.3. Les constructions nouvelles doivent être implantées dans l'emprise maximum de construction définie au plan de détail.

**UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant dans la zone UA stricto sensu.

Dans le secteur UAa, les constructions nouvelles doivent être implantées dans l'emprise maximum de construction définie au plan de détail.

Les équipements de secours (ex. escaliers de secours) pourront se rajouter à l'emprise maximum de construction telle qu'elle est définie au plan de détail.

## **UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** Sauf cas visé à l'article UA 10.4., le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 2 à l'égout du toit.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol n'excède pas 1 mètre.

Toutefois, il peut être dérogé à ces règles en cas de réaffectation de locaux existants, à condition de ne pas dépasser le gabarit.

**10.2.** Toutefois, les constructions donnant soit sur la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, soit sur la place de la République, soit sur la rue Jean Jaurès, pourront avoir 3 niveaux à l'égout du toit.

**10.3.** Dans le cas des bâtiments dont les façades doivent être conservées conformément au plan de détail (graphisme "façade à conserver"), les hauteurs existantes devront être maintenues.

**10.4.** En outre, le long des voies ou sections de voies concernées par la prescription architecturale particulière figurant sous le graphisme "Hauteur minimum des constructions" au plan de détail, les constructions devront avoir **une hauteur minimum de 2** niveaux à l'égout du toit.

**10.5.** La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder 15 mètres au faîtage, mesurés à partir du terrain naturel.

Les équipements techniques de faible emprise, tels que cheminées..., sont exemptés de la règle de hauteur.

## **UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans la zone UA, secteur UAa excepté :**

**11.1.** Les travaux portant sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7° au plan de détail (murs à conserver, façades à conserver...) devront altérer le moins possible l'aspect actuel de ces éléments.

### **11.2. Façades et murs**

**11.2.1.** Les façades seront enduites au mortier composé de chaux grasse.

**11.2.2.** Le percement de façades, parties de façades et murs en pierre de taille ne doivent pas être recouverts d'enduit.

**11.2.3.** Le percement de façades et murs est admis sous réserve de réaliser une ouverture conforme à l'un des deux schémas figurant en annexe au présent règlement.

Deux types d'ouverture sont admis : arc en plein cintre ou linteau droit. Dans les deux cas, la pose d'un encadrement en grès ou pierre de taille ou d'un parement de grès ou de pierre de taille est obligatoire.

### **11.3. Huisseries**

**11.3.1.** L'ensemble des menuiseries sera en bois de même que les volets.

**11.3.2.** Les portes de garages réalisées conformément à l'article 11.2.3. seront en bois.

### **11.4. Toitures**

**11.4.1.** Les pentes de toiture seront au minimum de 45°, sauf impossibilité technique.

**11.4.2.** Les couvertures de toiture seront en tuiles plates de type "queue de castor" (Biberschwantz) de couleur rouge vieilli ou rouge.

**11.4.3.** Les constructions annexes de faible emprise (garages, remises) non visibles depuis le domaine public pourront avoir une pente de toiture plus faible.

**11.4.4.** Les fenêtres de toit (vélux) sont admises lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. Les panneaux solaires sont également admis lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

### **11.5. Clôtures**

**11.5.1.** La hauteur totale des clôtures édifiées sur limite séparative ne pourra excéder 1.50 mètre. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour des raisons d'ordre technique ou esthétique, en application de l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

**11.5.2.** En outre, les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement bâti et s'harmoniser avec les clôtures avoisinantes.

### **11.6. Fossés**

**11.6.1.** Les fossés, figurant au plan de détail sous cette règle architecturale particulière, devront être maintenus ouverts.

**11.6.2.** Les fossés, figurant au plan de détail sous la règle architecturale particulière "fossé à restaurer", devront être restaurés.

## **UA 12 : STATIONNEMENT**

### **Dans la zone UA, secteur UAa excepté :**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension 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 en annexe au présent règlement.

**12.2.** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil

Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

**12.3. Dans le secteur UAa**, le stationnement sera assuré sur le parking public compris dans le secteur UAa.

**UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés et arbres isolés figurant sur le plan de zonage et classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Dans le secteur UAa, les espaces libres non affectés à la circulation doivent être engazonnés et plantés d'arbres à haute tige ; il devra être réalisé des plantations conformément au plan de détail.

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

**UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UA et le secteur UAa.  
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

**UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ZONE UB**

### **Caractère de la zone UB**

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité comprenant des activités et des services à la population (commerces, équipements publics, artisanat...). La mixité des fonctions doit être maintenue.

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

#### **UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini en introduction de ce chapitre et notamment :
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
  - les constructions à usage d'activités ou de services à la population compatibles avec le caractère de la zone et la proximité d'habitations.
- 1.2.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises mais néanmoins soumises à conditions spéciales :
- l'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants lorsqu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances ;
  - la création d'établissements comportant des installations classées s'ils ne créent pas de nuisance pour le voisinage.
- 1.3.** La création et l'extension d'exploitations viticoles.
- 1.4.** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à permis de démolir.
- 1.5.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 1.6.** Sont soumis à autorisation préalable d'Installation et Travaux Divers :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins 10 unités ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

#### **UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1.** Toutes constructions et installations dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du Rimbach.
- 2.2.** La création d'exploitations agricoles, autres que viticoles.
- 2.3.** Les constructions à usage de production industrielle.

- 2.4. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UB 1.
- 2.5. Les parcs d'attraction.
- 2.6. Les dépôts de véhicules usagés et de carcasses.
- 2.7. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 2.9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.10. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de 3 mois.

### **SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à 2 accès d'une largeur cumulée de 10 mètres par tranche de 30 m de façade.

##### **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 doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long.

#### **UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **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.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

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

- 4.2.1. Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur.

**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 devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Pour les voies énoncées ci-après :

- RD 429, RD 4 bis, RD 5, RD 5/l.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement.

**6.2.** Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies.  
Toutefois, dans la limite des îlots où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être érigées à cet alignement.

**UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Dans les 15 premiers mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée :

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

Les constructions sont admises sur limite séparative en cas de projet architectural commun à deux unités foncières.

**7.1.2.** En outre, en cas de constructions excédant deux niveaux droits à l'égout du toit, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 3 m.

**7.2.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée :

**7.2.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à

la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

**7.2.2.** En outre, en cas de constructions excédant deux niveaux droits à l'égout du toit, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 3 m ;

**7.2.3.** Toutefois, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives :

- lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En outre la longueur d'adossement ne devra pas excéder 7 mètres sur limite ou 12 m sur deux limites séparatives consécutives ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite à condition de ne dépasser ni la longueur ni la hauteur de la façade existante sur limite ;

ou

- en cas de projet architectural commun aux deux unités foncières concernées.

**7.3.** D'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours communes ; les dispositions de l'article UB 8 sont alors applicables.

## **UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point de la construction projetée de tout point d'un immeuble bâti existant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions annexes et les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres.

**8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble 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° à condition que 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 50 % de la superficie du terrain.

## **UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 3 à l'égout du toit.

Les sous-sols ne sont pas compris lorsque leur hauteur au-dessus du niveau préexistant du sol n'excède pas 1 mètre.

Il pourra être aménagé un niveau habitable dans les combles.

#### **UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** Les pentes de toitures des bâtiments principaux devront être comprises entre 30° et 50°, sauf impossibilité technique.

**11.2.** Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

**11.3.** Les règles applicables aux clôtures sont celles de l'arrêté municipal du 7 mars 2000.

#### **UB 12 : STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies en annexe.

Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places par logement à l'exception des studios, chambres meublées et logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels une place de stationnement est suffisante.

Toujours en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, une proportion de 50 % au plus des surfaces totales de stationnement nécessaires pourra être aménagée en-dehors du volume bâti principal. Dans les ensembles de plus de 10 logements une proportion de 10 % au moins des surfaces totales de stationnement devra être banalisée et faire partie de la copropriété et ne pourra, en aucun cas, être à usage privatif.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### **UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces restant libres après réalisation de la construction, des aires de circulation, d'accès et de stationnement devront être plantés et végétalisés.

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

#### **UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,80.

**UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ZONE UC**

### **Caractère de la zone UC**

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de faible densité dans laquelle les services à la population et les activités compatibles avec la proximité d'habitations ( commerces, équipements publics, artisanat, ...) sont admis.

Elle comprend le secteur UCa correspondant à un secteur à usage d'habitat de très faible densité.

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

#### **UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **Sauf dans le secteur UCa :**

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini en introduction de ce chapitre et notamment :
  - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
  - les constructions à usage d'activités et de services à la population, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et la proximité d'habitations.
- 1.2.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises mais néanmoins soumises à conditions spéciales :
  - l'aménagement, la transformation et l'extension des établissements industriels, artisanaux et commerciaux existants lorsqu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances ;
  - la création d'établissements comportant des installations classées s'ils ne créent aucune nuisance pour le voisinage.
- 1.3.** La création et l'extension d'exploitations viticoles.
- 1.4.** L'extension des exploitations horticoles existantes.
- 1.5.** Dans le secteur de la zone UC repéré au plan de zonage sous le graphisme "secteur dans lequel les niveaux enterrés sont interdits" aucune construction ne pourra comporter de niveau enterré (sous-sols, caves).
- 1.6.** Le changement de destination à usage d'habitation des granges et bâtiments agricoles existants dans la limite de l'emprise et du volume du bâtiment existant.

##### **Dans le secteur UCa :**

- 1.6.** Les constructions à usage exclusif d'habitat et leurs annexes (garages, remises...).
- 1.7.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

- 1.8.** Sont admis mais néanmoins soumis à autorisation préalable d'installations et travaux divers :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
  - le stationnement isolé de caravanes pendant plus de 3 mois ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.9.** L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à usage d'activités, à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.
- 1.10.** La construction, l'extension ou la transformation de bâtiments et d'équipements d'utilité publique.

## **UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1.** Toutes constructions et installations dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du Rimbach. Toutefois, en aval de la rue du Maire Strobel, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du Rimbach.
- 2.2.** La création et l'extension d'exploitations agricoles.
- 2.3.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UC 1.
- 2.4.** Les parcs d'attractions.
- 2.5.** Les dépôts de véhicules usagés et de carcasses.
- 2.6.** Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.7.** Les garages collectifs de caravanes.
- 2.8.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.9.** **Dans le secteur UCa**, toutes occupations et utilisations du sol autres que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. En outre dans ce secteur, toute construction admise est interdite dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de la lisière forestière.

## **SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à 2 accès d'une largeur cumulée de 10 mètres par tranche de 30 mètres de façade.

### **3.2. Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long.

## **UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

### **4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées** - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur.

**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 devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## **UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1. Sauf dans le secteur UCa**, aucune parcelle destinée à accueillir une construction à usage d'habitation ne pourra avoir une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, étant précisé qu'une seule construction à usage d'habitation est admise sur la parcelle. Toutefois, en cas de construction de maisons jumelées, la surface minimale de la parcelle est fixée à 700 m<sup>2</sup> pour la constructions des deux maisons.

**5.2.** La superficie minimale définie à l'article UC 5.1. ne s'applique pas :

- aux terrains ayant une superficie inférieure à ce seuil à la date d'approbation du présent P.O.S. ;

- aux terrains supportant déjà un bâtiment à cette même date et susceptible d'être divisé en deux propriétés à condition que :
  - le terrain ne soit pas issu d'un lotissement,
  - la division soit faite dans le but d'implanter une construction en deuxième position (fond de parcelle).

En outre, en cas de constructions de bâtiments comportant plus de 4 logements, la superficie du terrain ne peut être inférieure à 12 ares.

#### **UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées.

#### **UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Toutefois, en cas de construction d'immeubles de plus de 4 logements, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

**7.2.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de la marge de recul, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les deux cas suivants :

**7.2.1.** lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En outre la longueur d'adossement ne devra pas excéder 7 mètres sur la limite séparative ou 12 m sur deux limites séparatives consécutives ;

ou

**7.2.2.** en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite à condition de ne dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite.

**7.3.** D'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours communes. Les dispositions de l'article UC 8 sont alors applicables.

#### **UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point de la construction projetée de tout point d'un immeuble bâti existant doit être au moins égale à la moitié de la

hauteur totale de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions annexes et les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres.

- 8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble 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° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **UC 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le quart de la superficie du terrain en secteur UCa et le tiers de la superficie des terrains dans la zone UC.

Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'utilité publique.

De même, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour le changement de destination à usage d'habitation des granges et bâtiments agricoles existants si le projet envisagé reste circonscrit à l'emprise au sol déjà existante.

## **UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 2 à l'égout du toit.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol n'excède pas un mètre.

Il pourra être aménagé un niveau habitable dans les combles.

Toutefois, dans l'hypothèse de changement de destination à usage d'habitation des granges et bâtiments agricoles existants, il pourra être aménagé deux niveaux habitables dans les combles.

- 10.2.** Dans le secteur UCa, le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder 2 au total.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol n'excède pas 1 mètre.

La hauteur au faîtage est limitée à 10 mètres.

## **UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1.** Les pentes de toitures des bâtiments principaux devront être comprises entre 30° et 50°, sauf impossibilité technique.

- 11.2.** Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

**11.3.** Les règles applicables aux clôtures sont celles de l'arrêté municipal du 7 mars 2000.

#### **UC 12 : STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement, selon les normes définies en annexe.

Dans tous les cas, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par logement sauf pour les studios, les chambres meublées et les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels une place de stationnement est suffisante.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### **UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 et figurant au plan de zonage doivent être conservés.

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

#### **UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1.** Sauf dans le secteur **UCa**, le C.O.S. applicable est égal à 0,35.

**14.2.** Dans le secteur **UCa**, le C.O.S. est fixé à 0,25.

**14.3.** Toutefois dans l'hypothèse de changement de destination à usage d'habitation des granges et bâtiments agricoles existants, il n'est pas fixé de C.O.S. si le projet s'inscrit dans la limite du gabarit existant.

#### **UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé pour les constructions affectées aux services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial et à la condition que ce dépassement se fasse dans le respect des règles prévues aux articles UC 3 à UC 13.

## **ZONE UE**

### **Caractère de la zone UE**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles et artisanales.

Elle comprend :

- le secteur UEa destiné à l'implantation d'activités de haute technologie et annexes ;
- le secteur UEb réservé aux activités artisanales et de tertiaire.

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

#### **UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- 1.1.** Les constructions à usage industriel et artisanal ainsi que les entrepôts liés aux activités présentes dans la zone.  
  
Toutefois, **dans les secteurs UEa et UEb**, seuls sont admises les constructions à usage d'activités correspondant au caractère des secteurs respectifs.
- 1.2.** Les logements de service et de gardiennage avec un maximum de deux logements par établissement. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités.
- 1.3.** L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 1.4.** Les bureaux ainsi que les activités commerciales liés à une activité de production artisanale ou industrielle implantée dans la zone. Toutefois, **dans le secteur UEb**, les constructions à usage de bureaux sont admises sans restriction conformément au caractère du secteur.
- 1.5.** Les constructions et installations destinées à des services communs aux entreprises implantées dans la zone ou le secteur, tels que cantine et équipements sportifs et de loisirs.
- 1.6.** Les lotissements à usage d'activités.
- 1.7.** Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitations environnantes.
- 1.8.** Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.
- 1.9.** Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises aux paragraphes précédents.
- 1.10.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises mais néanmoins soumises à autorisation ou à déclaration préalable.
  - 1.10.1.** L'édification et la transformation de clôtures.

**1.10.2.** Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, susceptibles d'accueillir au moins 10 unités.

## **UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**2.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 1 et notamment :

- les constructions à usage industriel dans le secteur UEb ;
- les constructions à usage exclusif d'habitation et de commerces ;
- les constructions à usage exclusif de bureaux sauf dans le secteur UEb ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les étangs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et de terrains de camping ;
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de carcasses de voitures ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UE 1.

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

### **UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe 3.2.

**3.1.2.** **Pour le secteur UEa**, l'accès sur la RN 83 est interdit.

**3.1.3.** Dans la zone UE située le long de la RD4 bis, 1 seul accès le long de la RD4 bis est autorisé pour toute la zone. Les parcelles privatives devront aménager leur accès sur le chemin rural du Diebsweg.

#### **3.2. Voirie**

**3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.2.2.** Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- 3.2.3. Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres.

#### **UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

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

- 4.2.1. Eaux usées - Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant la réglementation en vigueur sans être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

- 4.2.3. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement imperméabilisées doivent être traitées dans un débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

#### **UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **UE 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 4 mètres de l'alignement.

- 6.2. Toutefois **dans le secteur UEa**, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 mètres à partir de la limite de l'emprise de la RN 83 et de la RD 429, à l'exception des locaux de gardiennage destinés à la surveillance des lieux qui peuvent être implantés conformément à l'article UE 6.1.

- 6.3. **Dans la zone UE et le secteur UEb**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la RD 5 ou de la RD 4 bis au moins égale à 20 mètres.

#### **UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. **Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.2. **Par rapport aux propriétés de la zone UE**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à l'égout du toit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des constructions sur limite séparative pourront être autorisées, sous réserve du respect des règles de sécurité :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite ;
- en cas de constructions en mitoyenneté
- en cas d'institution d'une servitude de cour commune.

Dans ce cas, les règles définies à l'article UE 8 seront en outre applicables.

#### **UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**8.2.** Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble 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 ou plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

#### **UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** Sauf nécessités techniques, la hauteur des constructions ne pourra excéder 20 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du niveau fini du sol rendu constructible.

**10.2.** Dans les secteurs **UEa** et **UEb**, la hauteur des constructions définie au paragraphe 10.1. ci-dessus est ramenée à 10 mètres, sauf nécessités techniques. Toutefois, les installations techniques telles que des cuves, des silos pourront atteindre 20 mètres.

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

#### **UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

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

**11.2.** Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toute opération de construction afin d'assurer son intégration au site ou au tissu urbain environnant, notamment à la périphérie des édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi que le long des grands axes de circulation.

**11.3.** En outre, dans **le secteur UEa et UEb** :

**11.3.1.** L'ensemble des constructions et des terrains, utilisés ou non, devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone d'activités n'en soient pas altérés.

**11.3.2. Façades**

Les façades d'un même bâtiment, comme celles de plusieurs bâtiments d'un même lot devront constituer un ensemble harmonieux.

Leurs teintes seront définies au niveau du projet dessiné et soumises dans la demande de permis de construire.

**11.4.3. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**UE 12 : STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant à ces opérations et selon les normes définies :

- logements : 2 pl/logement
- bureaux : 60 % S.H.O.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

**UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les surfaces libres non destinées aux manœuvres et au stationnement de véhicules doivent être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

**13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives doivent être aménagées et entretenues.

**13.3.** Dans le secteur UEa, les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement des véhicules, seront obligatoirement traitées en espaces verts qui devront être plantés d'arbres ou bosquets ou être provisoirement exploités à des fins agricoles.

De plus, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme seront plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour 4 places.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conservés.

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

**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 résultent des règles définies aux articles UE 3 à UE 13 ci-dessus.

**UE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**