



COMMUNE DE DURMENACH

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

3 – Règlement

Document approuvé par délibération du
Conseil Communautaire le 16.02.2012

Le Président :



SOMMAIRE

TITRE I	Dispositions générales	
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Zone UC	page 4
TITRE III	Dispositions applicables aux zones naturelles	
Chapitre I	Zone NA	page 9
Chapitre II	Zone NC	page 13
Chapitre III	Zone ND	page 17

Règlement définitif du POS approuvé le 03.06.1991, modifié et approuvé le 11 septembre 2003, 29 Octobre 2009, 16 Février 2012.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DURMENACH.

2. PORTEE RESPECTIVE 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 aux règles générales d'occupation 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 qui restent applicables. Le texte de ces articles est reproduit dans l'annexe 4.1 : "Informations Générales".

2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe s'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

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

3.1 La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II est :

a) La zone UC
Elle comprend le secteur UCa.

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

a) La zone NA
Elle comprend le secteur NAa.

b) La zone NC
Elle comprend le secteur NCa.

c) La zone ND
Elle comprend les secteurs NDb et NAe.

4. ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. EMBLEMES RESERVES

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, figurant au plan d'occupation des sols dans des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts. Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité mais susceptible d'accueillir des commerces, des services et de l'artisanat compatibles avec sa vocation principale.

Elle comprend un secteur UCa spécifique aux commerces de produits agricoles

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

ARTICLES

UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1** Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UC 2.
- 1.2** Dans le secteur UCa est autorisée l'extension de l'installation commerciale existante.
- 1.3** Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - × les défrichements des espaces boisés non classés,
 - × l'édification et la transformation de clôtures,
 - × les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - × les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir 10 véhicules ou plus, les dépôts de véhicules neufs de plus de 9 unités,
 - × les démolitions y compris partielles en vue de la modification de bâtiments.

UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1** La création d'installations classées présentant un risque ou produisant des émanations gênantes pour le voisinage ainsi que celles qui sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2** L'agrandissement, la reconstruction après sinistre ou la transformation des installations classées s'il en résulte une augmentation des nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère de la zone.
- 2.3** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des opérations de constructions et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.

- 2.4 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 2.5 Le stationnement plus de 3 mois des caravanes isolées.
- 2.6 Les dépôts d'épaves de véhicules de plus de 9 unités.
- 2.7 L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2 VOIRIE

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

- 3.3 **Les rues en impasse** devront être terminées par une placette de retournement.

UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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** - En présence d'un réseau public d'assainissement de type séparatif, le branchement 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 prétraitement approprié.

En l'absence d'un tel réseau l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur avant rejet dans le réseau collectif existant.

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

Néant.

UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve du respect des plans d'alignement reportés au plan des servitudes :

- 6.1** Dans le cas des sections de rue où il existe un alignement architectural, les constructions nouvelles à l'exception des annexes devront être érigées conformément à celui-ci, à condition que leur distance à partir de l'axe de la voie soit au moins 4 mètres.
- 6.2** Dans tous les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement.

UC 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** La construction sur limite séparative peut être autorisée dans les deux cas suivants :
 - × en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans droit de vue,
 - × s'il n'existe pas de bâtiment sur la propriété voisine à moins de 3 mètre de la limite séparative.
- 7.2** Dans les autres cas, 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 les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.3** D'autres implantations peuvent être admises en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article UC 8.
- 7.4** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, quelle qu'en soit sa nature, au point de la lisière de la forêt soumise au régime forestier qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 25 mètres.

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 deux constructions ne pourra être inférieure à 3 mètres.
- 8.2** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activités, 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 des constructions à usage d'habitation ne peut excéder les 2/3 de la superficie du terrain.
- × La mise en conformité avec les normes d'habitabilité, peut se faire sans limitation d'emprise au sol à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 HAUTEUR DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux des constructions, ne pourra excéder 3 avec une hauteur maximale de 7 mètres 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 est inférieure à 1,50 m.

10.2 HAUTEUR PLAFOND

La hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 12 mètres.

Dans le secteur UCa, cette hauteur peut être dépassée exceptionnellement sans toutefois excéder 25 mètres.

10.3 EXCEPTIONS

En cas de reconstruction après sinistre ou de mise en conformité avec les normes d'habitabilité, la hauteur et le nombre de niveaux de l'ancienne construction pourront être maintenus nonobstant les dispositions des articles UC 10.1 et UC 10.2.

UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'architecture des constructions ne doit pas être étrangère à la région et ne doit pas déparer avec les constructions avoisinantes.

Dans le secteur UCa, les extensions de l'installation existante devront s'intégrer dans le paysage.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité ou d'utilisation des lieux.

UC 12 - STATIONNEMENT

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 dans la pièce 4.1 "Informations générales".

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

UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Lors d'une opération de construction **à destination d'habitat**, les espaces non bâtis doivent être aménagés par des plantations d'arbres et arbustes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UC 3 à UC 13 ci-dessus.

UC 15 - DEPASSEMENT 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 réservée pour l'urbanisation future mais non urbanisable dans le cadre de ce P.O.S. à l'exception des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est possible sous certaines conditions :

- × **NAa** à vocation principale d'habitat et de services à la population compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- × **NAb** de sport et de loisirs ;
- × **NAe** destiné aux activités économiques.

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, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction de dépendances dans la limite de l'emprise maximale de construction figurée au plan de zonage, et sans dépasser 2 logements au total par îlot. Dans ce cas, les articles UC 3 à UC 15 sont applicables.
- 1.2** Dans les secteurs NAa, les opérations de constructions à usage d'habitation et de services à la population compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ainsi que leurs annexes pourront être autorisées après une restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que :

chaque opération,

- × porte sur une superficie minimale de 0,50 ha ou l'ensemble du secteur,
- × soit contigüe à une zone équipée,

que les équipements propres à l'opération,

- × soient pris en charge par les constructeurs ou les lotisseurs

- × soient réalisés selon un plan d'ensemble permettant une urbanisation et une desserte interne cohérentes du secteur.

Dans ce cas, les règles UC 3 à UC 4, NA 5, UC 6 à UC 9, NA 10, UC 11 à UC 13, NA 14 et NA 15 sont applicables.

- 1.3** Dans le secteur NAb, les constructions ou installations liées aux activités de sport et de loisirs ou nécessaires à leur fonctionnement.

Dans ce cas, les articles UC 3 à UC 13 sont applicables.

- 1.4** Supprimé

- 1.5** Les équipements publics d'infrastructures et leurs annexes techniques.

- 1.6** Les occupations du sol suivantes si elles sont en rapport avec le caractère de la zone ou du secteur, et qui sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

- × les clôtures,
- × les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- × les aires de stationnement ouvertes au public,

- 1.7** Dans les zones NA et NAa situées entre la rue du Chemin de Fer et la rue de Bâle, la construction de serres est autorisée si :

- × elles se situent à moins de 25 mètres de la limite avec la zone UC ;
- × elles dépendent de constructions existantes voisines en zone UC.

En secteur NAe uniquement :

- 1.8** Dans le cadre d'opérations d'ensembles ou individuelles, les constructions destinées aux activités économiques (artisanat, tertiaire commerce) non génératrices de nuisances et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC environnante. Chaque opération peut comporter un logement, mais celui-ci doit être pleinement intégré dans la construction principale.

NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

NA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

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

3.2 VOIRIE

Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 7 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Exceptionnellement, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- × 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus,
- × 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements, ainsi qu'en secteur **NAe (Modif. 2009)**.

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

NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public (Compétence de la Communauté de Communes Ill et Gersbach – pour information voir ses modalités techniques de raccordement) d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

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

4.2.3 Electricité, téléphone, télédistribution - Les réseaux et les branchements d'électricité moyenne et basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs NAa, pour être constructible, un terrain devra avoir une surface minimum de **6 ares**.

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

Néant.

NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Supprimé

7.2 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 les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction quelle qu'en soit sa nature, au point de la lisière de la forêt soumise au régime forestier qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 25 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point des deux constructions ne pourra être inférieure à 4 mètres.

NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NAa :

10.1 NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux des constructions, non compris un niveau de combles aménageables, ne pourra excéder 2 avec une hauteur maximale de 5 mètres 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 est inférieure à 1,50 m.

10.2 HAUTEUR PLAFOND

La hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 10 mètres sauf contraintes techniques justifiant un dépassement.

10.3 EXCEPTIONS

En cas de reconstruction après sinistre ou de mise en conformité avec les normes d'habitabilité, la hauteur et le nombre de niveaux de l'ancienne construction pourront être maintenus nonobstant les dispositions des articles NA 10.1 et NA 10.2.

Dans le secteur NAe :

10.4 La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres par rapport au niveau de la route de Bâle.

NA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET INTEGRATION PAYSAGERE

Dans le secteur NAa et **NAe**, l'implantation et l'architecture des constructions devront s'harmoniser entre elles et s'intégrer dans le paysage.

Dans le secteur **NAe**, le traitement des limites séparatives devra se faire dans le respect du schéma ci-dessous :

La plantation d'une « haie taillis » d'une épaisseur d'environ 1,5 mètres accompagnera la création du site d'activité, confortera l'inscription discrète du site dans le grand paysage.

La plantation d'arbres fruitiers « haute tige » ou de noyers formera un alignement marquant la nouvelle séquence urbaine le long de la route de Bâle et assurera la naturation du site au droit de l'espace paysager de l'III.

NA 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant à ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement (document 4.1 "Informations Générales" - Page 9).

NA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver indiqués au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger au titre de l'article L 130 du Code de l'Urbanisme.

En zone NAa, 50 % des espaces libres non nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules devant être plantés.

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.) défini à l'article 6 du Titre I.

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,50.

Le C.O.S. est de 0.70 en zone NAe.

NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II - ZONE NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres.

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

ARTICLES

NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1** Les constructions et installations classées nécessaires à l'exploitation agricole, et celles nécessaires aux unités de production hors sol, sont autorisées à condition que le pétitionnaire justifie à la fois :
- × de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur ;
 - × de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone.
- 1.2** Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation agricole est nécessaire. Ces constructions devront être édifiées au plus à 30 mètres des bâtiments de l'exploitation agricole, dont la construction devra obligatoirement être antérieure, et ne pourront pas comporter au total plus de 2 logements.
- 1.3** Les abris de pâture.
- 1.4** Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités complémentaires à l'activité agricole telles que gîtes ruraux, camping à la ferme.
- 1.5** L'aménagement, la reconstruction après sinistre, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction de dépendances dans la limite de l'emprise de construction figurant au plan de zonage, et sans dépasser 2 logements au total par ilot.
- 1.6** Les équipements à caractère linéaire susceptibles d'être déclarés d'utilité publique ainsi que leurs annexes techniques, à l'exception des lignes électriques à haute et très haute tension.
- 1.7** Les travaux et installations liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure.
- 1.8** Les occupations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
- × l'édification de clôtures non liées à l'activité agricole,

- ✖ les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés définis au NC 13 et les défrichements dans le reste de la zone conformément aux articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier,
- ✖ les affouillements et exhaussements du sol liés aux opérations visées aux articles précédents

NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

NC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

3.2 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.

NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public (Compétence de la Communauté de Communes Ill et Gersbach – pour information, voir ses modalités techniques de raccordement).

d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Une alimentation individuelle pourra être autorisée à condition de suivre les dispositions du règlement sanitaire départemental.

4.2 ASSAINISSEMENT

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux, et 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, au point de la lisière de la forêt soumise au régime forestier qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 25 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux silos ou fosses (type casier en béton) d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

NC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

10.2 Cette limite peut être réduite pour des raisons de sécurité au voisinage des lignes électriques.

NC 11 - ASPECT NATUREL

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

Les hangars et annexes doivent être masqués par un écran végétal.

NC 12 - STATIONNEMENT

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.

NC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver indiqués au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger au titre de l'article L 130 du Code de l'Urbanisme.

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 de l'application des articles NC 1 à NC 13 du présent règlement.

NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE III - ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité du site ou des boisements.

Elle comprend le secteur NDb d'étangs.

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 sauvegarde et à l'entretien et la gestion du site.
- 1.2** Les installations et travaux liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics, d'infrastructure, la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation du caractère de la zone.
- 1.3** Dans le secteur NDb un abri de pêche par étang est autorisé à condition que :
 - × l'étang existe au moment de la demande et ait une superficie de plus de cinq ares,
 - × l'abri ait une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m²,
 - × il ne soit pas situé en secteur inondable.
- 1.4** Les occupations du sol qui sont soumises à autorisation préalable :
 - × les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés visés à l'article ND 13,
 - × les défrichements dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier,
 - × dans les secteurs NDb, les affouillements et exhaussements de sol liés à la création ou l'entretien d'étangs.
- 1.5** Supprimé.

ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article ND 1 et en particulier :

- × les lignes électriques à haute et très haute tension ;
- × les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

ND 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

3.2 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.

ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux, et 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction quelle qu'en soit sa nature, au point de la lisière de la forêt soumise au régime forestier qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 25 mètres.

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

Néant.

ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

ND 12 - STATIONNEMENT

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.

ND 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.