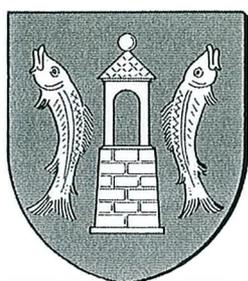


# PLAN d'OCCUPATION des SOLS



*Modification n°3 approuvée*

## Waldighoffen



### 4. Règlement (extraits)

Modification n°3  
Approuvée par Délibération du Conseil de la  
Communauté de Communes Ill et Gersbach du 7  
décembre 2006

Le Président



  
DAUHR

Décembre 2006

## **Modifications du règlement**

### Dispositions générales

p. 2 : référence au secteur NAe

### Zone UE

p.20 : norme minimale de stationnement pour un EHPAD

### zone NA

pp. 21-21a : occupations et utilisations du sol admises dans le secteur NAe

p. 22 : exclusion du secteur NAe pour une réglementation particulière des clôtures

### zone NC

p .23 : hauteur maximale portée à 3 mètres pour les abris de pâture.

***Les modifications figurent en italique et gras.***

### **Article 3 -Division du territoire en zones**

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

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

- a) la zone UA
  - b) la zone UC
  - c) la zone UE
- Elle comprend le secteur UEa.

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

- a) la zone NA
- Elle comprend **les secteurs NAa et NAe.**
- b) la zone NC
  - c) la zone ND
- Elle comprend les secteurs NDa et NDaI, ainsi que NDb et NDbI, et NDc.

### **Article 4 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du maire.

## **CHAPITRE III - ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **Affectation dominante des sols**

Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Elle comprend le secteur UEa, au caractère plus mixte pouvant intégrer des programmes d'habitation.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLES**

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

- 1.1.** Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 1.2.** Sauf en secteur UEa, les constructions à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - qu'elles soient édifiées à proximité des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure.
- 1.3.** L'aménagement ou l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 1.4.** Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités admises.
- 1.5.** L'édification et la transformation de clôtures compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.6.** La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UE 3 à UE 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général et à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**En outre, sont admis en secteur UEa et sous les conditions définies :**

- la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage de commerces et d'activités artisanales à condition que cet usage soit limité au niveau du rez-de-chaussée (R), et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ;
- l'installation de services, d'hébergement hôtelier et d'activité de restauration dans les niveaux de rez-de-chaussée (R), de premier étage (R+1) et de second étage (R+2) ;
- l'aménagement de logements à usage d'habitation dans les niveaux autres que le rez-de-chaussée, exception faite du bâtiment détruit par sinistre et indiqué sur le plan-masse en annexe du présent règlement pour lequel l'aménagement de logements à usage d'habitation est autorisé également au rez-de-chaussée dans le cadre d'une reconstruction à proximité ;
- la démolition de tout ou partie de construction.

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

**2.1.** Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article UE - 1.

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

- les parcs d'attraction
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravanage
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 1.4.

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

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**UE 3 : Accès et voirie**

**3.1. ACCES**

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. 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.

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

### **4.1. Eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau potable les immeubles qu'il projette d'édifier.

### **4.2. Assainissement**

4.2.1. Eaux usées - Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par les dispositifs respectant la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

## **UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'axe de la voie, exception faite de la rue de la gare ; le long des chemins départementaux la distance par rapport à l'axe de la voie est portée à 12 mètres.

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

7.1. Par rapport aux limites séparatives des propriétés de la zone UE les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Au droit des zones UC, NA, et NAa cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives à condition que :

-leur hauteur ne dépasse pas 6 mètres au droit des zones UC, NA, et NAa.

-s'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative et qu'elles lui soient adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.

#### En sous-secteur UEa :

Les constructions peuvent être implantées en limite de parcelles au droit des zones ND et NDc. Au droit de la zone UA les implantations doivent respecter un recul de 4 mètres.

- 7.2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE la distance mentionnée à l'article précédent doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points sans être inférieure à 6 mètres.
- 7.3. Dans tous les cas, les règles de sécurité en vigueur doivent être respectées.

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

Sauf contiguïté, les constructions devront respecter les dispositions suivantes

- 8.1. Au droit des baies de 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 m au-dessus du plancher.
- 8.2. En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 6 mètres.
- 8.3. 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. Aucune contiguïté avec des propriétés limitrophes de la zone UE ne sera admise.

#### **UE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

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

- 10.1. La hauteur au faitage de toute construction est limitée à 18 mètres.
- 10.2. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages de faible emprise indispensables aux activités sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **UE 11 : Aspect extérieur**

- 11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien devra correspondre au caractère de la zone.
- 11.2. **Dépôts et stockage**  
Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent, si elles existent, doivent être de conception simple, d'aspect agréable ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur (cette hauteur peut cependant être supérieure pour des motifs de sécurité).

### **UE 12 : Stationnement**

**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 selon les normes définies ci-après :

|  |                          |
|--|--------------------------|
| - logement   | : 1 pl/logement          |
| - bureaux  | : 60 % SHO               |
| - ateliers, dépôts   | : 10 % SHO               |
| <b>-foyer de personnes âgées (dont Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, .....</b> | <b>: 1pl/10 chambres</b> |

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces 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 et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### **UE 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

**13.1.** Les surfaces libres doivent être plantées. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

Pour les établissements commerciaux, la surface plantée peut être réduite à 5% de la surface de la parcelle à condition de végétaliser amplement l'aire de stationnement.

**13.2.** Les marges d'isolement par rapport aux voies et aux limites séparatives des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

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

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UE 3 à UE 13.

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

Néant.

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

### **CHAPITRE I - ZONE NA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

##### **Affectation dominante des sols**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation, mais non urbanisable dans le cadre du présent P.O.S., à l'exception du secteur NAa à usage principal d'habitat, **et du secteur NAe à usage principal d'activités.**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLES**

##### **NA I : Occupations et utilisations du sol admises**

**I.1.** Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes de faible emprise, à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants, dans le sens défini à l'annexe V du présent règlement s'il n'y a pas création de nouveaux logements, dans le respect des dispositions des articles UC 3 à UC 15 ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 15 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone NA.

**I.2.** Dans les secteurs NAa et dans le respect des règles UC 3 à UC 15, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements ou groupes d'habitation ou si les terrains ont fait l'objet d'un réaménagement foncier, à condition :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent des secteurs et leur intégration dans le site et le paysage environnant.

**I.3.** ***Dans le secteur NAe et dans le respect des règles UE 3 à UE 15 :***

***- les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements ou si les terrains ont fait l'objet d'un réaménagement foncier, aux conditions suivantes :***

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;*
- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent des secteurs et leur intégration dans le site et le paysage environnant.*

*- les occupations, utilisations du sol et tous les travaux liés à la création, à l'aménagement, au fonctionnement ou à l'extension d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).*

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

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article NA 1.
- 2.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **NA 3 : Accès et voirie**

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

### **NA 9 : Emprise au sol**

Néant.

### **NA10 : Hauteur maximum des constructions**

Néant.

### **NA 11: Aspect extérieur**

Sauf dans les secteurs NAa **et** NAe, et sauf dans le cadre des opérations qui y sont admises, seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation agricole ou rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

### **NA12 : Stationnement**

Néant.

### **NA13: Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Néant.

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

### **NA14: Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **NA15: Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE II - ZONE NC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **Affectation dominante des sols**

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 DES SOLS**

#### **ARTICLES**

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

- I.1.** Dans l'ensemble de la zone :
- l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini à l'annexe V du présent règlement s'il n'y a pas création de logements ;
  - la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles NC 3 à NC 15 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
  - l'édification et la transformation de clôtures ;
  - les abris de pâture à raison d'un seul abri par pâture, d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, d'une hauteur maximale de 3 mètres, construit sans fondations et en bois, démontable, entièrement ouvert sur l'un des grands côtés, couvert avec des tuiles ou similaire ;
  - les modes particuliers d'utilisation du sol correspondant au caractère de la zone NC.
- I.2.** Les constructions et les modes particuliers d'utilisation du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y compris ceux destinés à l'activité touristique développée sur l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, 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 et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone ;
  - que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être antérieure, qu'elles ne comportent pas plus de deux logements, dans la limite de 300m<sup>2</sup> pour les deux logements.
  - que les constructions soient implantées à plus de 200 mètres des limites des zones urbaines UA, UC et UE et des zones d'urbanisation future NA.

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

- 2.1.** Les constructions et modes particuliers d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article NC 1.
- 2.2.** La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **NC 3 : Accès et voirie**

#### **3.1. ACCES**

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 réseaux**

En matière d'eau potable, les dispositions du décret n°89-3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales sont applicables. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration individuel, conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996).

### **NC 5 : Caractéristiques des terrains**

Aucun terrain dont la surface est inférieure à 4 000 m<sup>2</sup> ne pourra recevoir de construction à usage d'habitation.

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

Pour les voies ci-après existantes ou projetées et quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à la distance suivante de l'axe :

Chemin Départemental : 25 m

Autre voie : 7 m

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

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. Les constructions de toute nature doivent respecter une marge de recul de 30 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers.

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

En cas de construction non contiguë, 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.

**NC 9 : Emprise au sol**

Néant.

**NC 10: Hauteur maximum des constructions**

10.1. La hauteur des maisons d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

10.2. La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 m. au faite du toit.

10.3. La hauteur des équipements autorisés n'est pas limitée lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

**NC 11:Aspect extérieur**

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien devra correspondre au caractère de la zone.

11.2. Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments constituant l'exploitation agricole seront regroupés au maximum.

11.3. Seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation agricole, ou celles rendues nécessaires pour les raisons de sécurité.

**NC 12 :Stationnement**

Néant.

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

Néant.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****NC 14 : Coefficient d'occupation du sol**

14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S.

14.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour une parcelle d'un seul tenant supérieure ou égale à 4000 m<sup>2</sup>

14.3. Pour les autres constructions autorisées, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles NC 3 à NC 13.

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

Néant.