

# **TITRE I**

---

## **Dispositions Générales**

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

## **Article 1 - Champ d'application territorial du règlement**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de BISCHWILLER.

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

---

Sont et demeurent applicables sur le territoire de la ville de Bischwiller :

### **1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### **2. Les lois d'aménagement et d'urbanisme :**

- les articles fondant juridiquement l'opposabilité aux tiers des lois d'aménagement et d'urbanisme suivants :  
l'article **L 147-1** (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes). Le plan d'exposition au bruit, établi conformément à l'article L 147-3 est annexé au POS.
- les lois d'aménagement et d'urbanisme ayant les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement :  
les dispositions de l'article **L 121-10** du Code de l'Urbanisme qui déterminent le principe général d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement.

### **3. Sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les périmètres visés à l'article R 123-19 :**

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain institué en application des articles L 211-1, L 142-1, L 142-3 et L 212-1
4. Les articles **L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-7** ainsi que l'article 7 de la Loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
  5. L'article **L 421-4** relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
  6. **Les servitudes d'utilité publique :**  
elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
  7. **Les autres règles :**
    - l'article **L 123-2-1** modifié par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n° 98-657 du 29 juillet 1998, qui limite à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
    - l'article **L 111-1-4** qui interdit, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers.
    - l'article **L 421-6** qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.
  8. **Les annexes du présent plan d'occupation des sols comprennent, conformément à l'article R 123.24 du Code de l'Urbanisme, les pièces suivantes :**
    - la liste des emplacements réservés
    - les éléments relatifs au réseau d'eau
    - les éléments relatifs au réseau d'assainissement
    - les éléments relatifs au système d'élimination des déchets
    - la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.
    - les annexes relatives à la protection contre le bruit :
      - plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau,
      - annexe relative aux nuisances acoustiques générées par les infrastructures de transport terrestre.

## **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.

### **1. Les zones urbaines**

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

- **la zone UA** : elle est divisée en cinq secteurs: UAa, UAb, UAc, UAd et UAe.  
le secteur UAc comprend le sous secteur UAc1.
- **la zone UB** : elle est divisée en cinq secteurs de zone : UBa, UBb, UBc, UBd et UBe.
- **la zone UX** : elle est divisée en trois secteurs : UXa, UXb, et UXc.  
le secteur UXa comprend les sous-secteurs UXa1, UXa2, UXa3 et UXa4.  
le secteur UXb est divisé en trois sous-secteurs : UXb1, UXb2 et UXb3.

### **2. Les zones naturelles**

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

- **la zone INA1**, qui comprend 4 secteurs : INA1, INA1a, INA1b et INA1c.
- **la zone INA2**, divisée en deux secteurs : INA2a et INA2d,
- **la zone INA3**, constituée par le secteur INA3a, zone de loisir réservée au sport équestre.
- **la zone IINA**,
- **la zone NC**, divisée en plusieurs secteurs : NCa, NCb, NCc, NCe, NCe1, NCf, NCg, NCh, NCi et NCj.
- **la zone ND**, divisée en cinq secteurs : NDa, NDb, NDc, NDd et NDi.

### **3. Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

## **Article 4 - Adaptations mineures**

---

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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.

## **TITRE II**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Urbaines**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

---

### Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre urbain dense de BISCHWILLER.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de commerces, de services, de bureaux. et d'artisanat.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur UAa englobe les îlots denses et structurés du centre ville,
- le secteur UAb couvre des îlots d'habitat moins denses mais également très structurés. Il s'agit d'anciens quartiers ouvriers, susceptibles de connaître des évolutions,
- le secteur UAc correspond à des îlots en voie de restructuration (anciennes friches industrielles par exemple) ou à des équipements publics (hôpital),  
Il comprend le sous-secteur UAc1 qui couvre le site du Sonnenhof.
- le secteur UAd couvre des zones de frange urbaine, situées entre le centre ville et les zones pavillonnaires ; il s'agit d'un secteur hétérogène où les structures d'îlots restent perceptibles, mais où l'on assiste à une destruction progressive du tissu urbain,
- le secteur UAe correspond aux îlots de la frange Nord de la ville qui s'étendent de part et d'autre de l'ancien château. Ce secteur présente des caractéristiques un peu atypiques : le tissu urbain est discontinu, mais la structure en îlots reste perceptible.

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

### Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

---

#### Dans toute la zone :

- 1 - Toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini ci-dessus, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2 UA ci-après.
- 2 - Les installations classées nouvelles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et compatibles avec le milieu environnant.
- 3 - Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics et d'intérêt général.

- 4 - L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels ou agricoles existants, lorsqu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances.
- 5 - Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
- 6 - La reconstruction des locaux industriels ou agricoles sinistrés.
- 7 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement,
  - les aires de jeux et de sport,
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion liés à une activité commerciale,
  - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**Dans le sous secteur UAc1 :**

- 8 - Toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et aux activités de l'institut médico pédagogique y compris les constructions à usage d'activités agricoles ou artisanales.

**Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- 1 - La création de nouveaux établissements à usage d'activité agricole (sauf dans le sous-secteur UAc1) ou industrielle.
- 2 - Les lotissements à usage d'activités.
- 3 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 4 - Le stationnement de caravanes isolées.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- 6 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1 UA ci-dessus.

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

### **Article 3 UA - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont et seront édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche des véhicules des services de protection civile, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Tout nouvel accès sur la trame verte (secteur NDb1) et les voies piétonnes qui la longent est interdit.

#### **2. Voirie**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.3. Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsqu'une voie nouvelle dessert plus de quatre logements.
- 2.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### **Article 4 UA - Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Assainissement**

##### **2.1. Eaux usées**

###### **Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques, dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2. Eaux pluviales

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

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

**Article 5 UA - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Cas des voies routières1. Dispositions généralesDans les secteurs UAa et UAb**1<sup>ère</sup> ligne de construction - Entre 0 et 12 mètres de l'alignement des voies et places publiques.**

- 1.1 Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées :
  - A l'alignement des voies et places publiques,
  - Et en totalité dans la bande comprise entre 0 et 12 mètres de l'alignement des voies et places publiques, hors débord de toit classique.
  - Cette deuxième disposition ne s'applique pas à des constructions à usage d'équipements collectifs, ni à la réalisation de balcons dans la limite d'un dépassement maximum de 1,50 mètres par rapport à la bande de construction de 12 mètres.
- 1.2 Toutefois, l'implantation des constructions et installations nouvelles en recul de l'alignement des voies et places publiques est autorisé :
  - Pour assurer un raccordement avec les constructions avoisinantes, lorsque ces dernières sont implantées en recul par rapport à l'alignement.
- 1.3 Sont également autorisés les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension portant sur des constructions existantes déjà implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

**2<sup>ème</sup> ligne de construction – Au-delà de 12 mètres de l'alignement des voies et places publiques.**

Lorsque la façade sur rue de l'unité foncière est occupée par une construction implantée suivant les dispositions des alinéas 1.1 et 1.2 ci-dessus, il est autorisé

d'édifier des constructions dans la partie arrière du terrain sous les conditions suivantes :

- La hauteur maximale à l'égout ne pourra pas excéder 3,50 mètres à compter du niveau du terrain naturel,
- La construction sera destinée au stationnement des véhicules, à usage de remise ou d'abri de jardin.

1.5 Sont autorisés les travaux d'aménagement et de transformation portant sur des constructions existantes déjà implantées partiellement ou totalement dans la 2<sup>ème</sup> ligne de construction.

1.6 Sont également autorisées en 2<sup>ème</sup> ligne de construction les travaux d'extensions mesurées des constructions existantes, implantées soit en 1<sup>ère</sup> ligne, soit en 2<sup>ème</sup> ligne de construction, sous les conditions suivantes :

- Dans la limite d'une seule opération représentant au maximum 30 % de la surface hors œuvre brute (SHOB) du bâtiment existant à la date d'approbation du POS.

1.7 Sont autorisés en 2<sup>ème</sup> ligne les projets de démolition – reconstruction de bâtiments à usage de logement sur des emprises situées partiellement ou totalement dans la 2<sup>ème</sup> ligne de construction, sous les conditions suivantes :

- La reconstruction doit permettre de conserver une organisation identique de l'environnement bâti,
- Elle doit se faire au maximum sur une emprise au sol identique à celle qui préexistait.

#### **Cas des unités foncières d'un seul tenant d'au moins 8 ares :**

1.8 Il est autorisé d'édifier des constructions à usage principal de logement dans la 2<sup>ème</sup> ligne de construction, dans l'un des cas suivants :

- La 1<sup>ère</sup> ligne de construction est bâtie et permet un accès suffisant à la 2<sup>ème</sup> ligne,
- Le terrain en 1<sup>ère</sup> ligne est trop étroit pour être bâti, mais possède une largeur qui permet un accès suffisant à la 2<sup>ème</sup> ligne.

1.9 La deuxième disposition visée au paragraphe 1.1 ci-dessus (construction dans la bande de 12 mètres) ne s'applique pas dès lors que le terrain d'assiette se situe à l'angle de deux voies.

#### **Cas des unités foncières d'un seul tenant de plus de 40 ares :**

Les constructions ou installations doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre de cet alignement.

#### **Dans le secteur UAc**

1.11. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre de cet alignement.

#### **Dans les secteurs UAd et UAe**

1.12. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées suivant la ligne des constructions existantes.

- 1.13. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment pourra soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

## **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

## **Cas des fossés et des voies d'eau**

### **Dans les secteurs UA<sub>c</sub>, UA<sub>d</sub> et UA<sub>e</sub>**

Un recul de 4 mètres à compter des berges est à respecter pour toutes constructions et d'installations de part et d'autre des rives de cours d'eau et des fossés afin de faciliter le curage et l'entretien des berges.

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

---

### **1. Dispositions générales**

#### **Dans les secteurs UA<sub>a</sub> et UA<sub>b</sub>**

- 1.1 1<sup>ère</sup> ligne de construction - Entre 0 et 12 mètres de l'alignement des voies et places publiques.

Les constructions nouvelles devront être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

A défaut, et notamment lorsqu'il s'agira de desservir une construction dans la partie arrière de l'unité foncière, la continuité pourra être assurée par un mur ou un porche, ou éventuellement par un élément d'architecture.

- 1.2 2<sup>ème</sup> ligne de construction – Au-delà de 12 mètres de l'alignement des voies et places publiques.

Les implantations suivantes sont autorisées :

- Soit sur limite séparative, à condition que la hauteur de la construction, au droit de la limite, n'excède pas 3,50 mètres à compter du niveau du terrain naturel.  
De plus, à compter de la hauteur de 3,50 mètres, aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
Toutefois, dans le cas d'extensions limitées ayant pour but l'amélioration du confort et de l'hygiène du bâtiment, la hauteur maximale de la construction, au droit de la limite est autorisée à 7 mètres à compter du niveau du terrain naturel.
- Soit en recul par rapport à celle-ci, de sorte que la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.

Modification n°6 – Décembre 2011

### **Dans les secteurs UAc, UAd et UAe**

- 1.3. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (D) 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 3,00 mètres.
- 1.4. Lorsque des constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garages, remises, dépendances ...) sont implantées sur la limite parcellaire, leur hauteur, au droit de la limite ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Cette hauteur maximale sur limite peut être portée à 5 mètres en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.

### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

### **Article 9 UA - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **Article 10 UA - Hauteur des constructions**

---

#### **1. Mode de calcul**

La hauteur du toit est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage de la toiture et la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau du sol naturel à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols qui sont implantés majoritairement sous le niveau du sol naturel quelque soit la pente du terrain au droit de l'assiette de la construction, ou la position des accès à la construction.

Il ne comprend pas non plus les niveaux supérieurs mansardés qui commencent par un pied droit de 0,80 mètre maximum.

## **2. Dispositions générales**

2.1. Les hauteurs maximales à l'égout des constructions sont :

**Dans les secteurs UAa et UAe** : - trois niveaux (R + 2)  
- 10 mètres.

**Dans le secteur UAc** : - 12 mètres.

**Dans les secteurs UAb et UAd** : - deux niveaux (R + 1)  
- 7 mètres.

2.2. Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, à l'égout, ne peuvent être éventuellement construits qu'un seul étage en retrait (attique) ou deux niveaux sous toiture limités par un plan s'appuyant sur l'arête supérieure du mur de la façade et incliné de 45°.

## **3. Dispositions particulières**

3.1. Dans le secteur UAa, les constructions s'implantant au-delà de 12 mètres de l'alignement des voies et places publiques ne pourront dépasser 7 mètres – deux niveaux (R+1) de hauteur à l'égout.

3.2. Constructions à usage d'équipements collectifs

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 18 mètres. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas des édifices culturels ou lorsque des caractéristiques techniques l'imposent (cas des gymnases par exemple).

3.3. Constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garages, remises ...)

Leur hauteur totale ne pourra excéder 5 mètres.

## **Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions**

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

## 2. Clôtures

- 2.1 La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
- 2.2. Dans le cas d'établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les prescriptions suivantes doivent être respectées : les aires de dépôts, stockage ou livraison devront être conçues de manière à ne pas être vues depuis le domaine public ; tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

## 3. Antennes paraboliques :

L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures-terrasses.

Lorsque le réflecteur de l'antenne n'est pas maillé, sa teinte sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle l'antenne est installée.

## **Article 12 UA - Stationnement des véhicules**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- 1.3. Dans le cas des aires de stationnement liées à l'habitat nécessitant plus de 3 places, il doit être prévu une surface suffisante pour les manœuvres des véhicules et notamment des aires de retournement.
- 1.4. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut s'acquitter de ses obligations en versant la taxe prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- 1.5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

## 2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Habitations</u> (résidents et visiteurs)</p> <p>- par tranche entamée de :  . 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)</p> <p>Les normes de stationnement pour la création de logements aidés sont définies par la législation en vigueur.</p>	1
<p><u>Bureaux</u></p> <p>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs</p>	2
<p><u>Commerces</u></p> <p>- Nombre de place pour 100 m<sup>2</sup> hors-œuvre net (vente + réserve)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup> 2</li> <li>. de 100 à 1000 m<sup>2</sup> 3</li> <li>. au-delà de 1000 m<sup>2</sup> 5</li> </ul>	
<p><u>Equipement d'enseignement</u></p> <p>- Nombre de places par classe construite</p>	1
<p><u>Autres équipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places 1</li> <li>- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres 1</li> <li>- restaurant : pour 10 sièges 2</li> <li>- cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges 1</li> <li>- station-service : par poste de lavage ou de graissage 3</li> </ul>	
<p><u>Activités industrielles</u></p> <p>- Nombre de places pour 3 emplois</p>	2
<p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p>	
<p><u>Equipements publics</u></p> <p>Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p> <p>Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas. Lors de la création de logements dans les bâtiments affectés à l'habitation ou non, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.</p>	

Modification n°6 – Décembre 2011

## **Article 13 UA - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

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

## **Article 14 UA - Coefficient d'occupation des sols**

---

### **1. Dispositions générales**

#### **Dans les secteurs UAa et UAc**

Le C.O.S. maximum applicable à la zone est fixé à 1,50.

#### **Dans les secteurs UAb et UAe**

Le C.O.S. maximum applicable est égal à 1,20.

#### **Dans le secteur UAd**

Le C.O.S. maximum applicable est égal à 1,00.

### **2. Dispositions particulières**

#### **2.1. Reconstructions après sinistre**

Le C.O.S. autorisé est dans ce cas identique au C.O.S. préexistant, pour les reconstructions à volume équivalent.

#### **2.2. Equipement scolaires, sanitaires et hospitaliers**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

#### **2.3. Equipements sportifs culturels et de loisirs**

Le C.O.S. maximum applicable est de 2.

## **Article 15 UA - Dépassement du C.O.S.**

---

1. Le dépassement du C.O.S. est autorisé moyennant la participation prévue aux articles L.332-1 à L.332-5 et R.332-1 à R.332-5 du code de l'urbanisme.
2. Le dépassement de C.O.S. est autorisé dans les cas suivants :
  - pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies,
  - lorsque l'application du C.O.S. à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 250 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette.
3. Dans ces conditions, le dépassement est autorisé jusqu'à une valeur limite de C.O.S. égale à :
  - 2 dans le secteur UAa
  - 1,5 dans les secteurs UAb et UAe
  - 1,8 dans le secteur UAc

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé dans le secteur UAd.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

---

### Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions récentes du centre urbain de BISCHWILLER.

Il s'agit d'une zone à caractère plus résidentiel, mais pouvant accueillir des commerces, des services, des bureaux et de l'artisanat.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur UBa qui couvre principalement des parties qui se sont urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations collectives),
- le secteur UBb qui correspond au petit centre urbain de Hanoffen et à des zones où l'urbanisation s'est développée librement, sans projet d'aménagement préalable : ce secteur accueille principalement des constructions à usage d'habitation individuelle,
- le secteur UBc qui couvre les extensions Nord de BISCHWILLER : ce secteur se caractérise par une grande hétérogénéité du tissu urbain et une juxtaposition d'industries, d'habitat individuel, d'opérations d'habitat groupé, etc...,
- le secteur UBd, qui correspond aux équipements, sportifs, scolaires ou culturels,
- le secteur UBe qui ne dispose pas - et ne peut disposer - d'assainissement collectif pour des raisons techniques.

Dans la zone UB, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

#### Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises

---

##### Dans toute la zone

1. Toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini ci-dessus, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2 UB ci-après.
2. Les installations classées nouvelles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et compatibles avec le milieu environnant.

3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement,
  - les aires de jeux et de sport,
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion liés à une activité commerciale,
  - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics et d'intérêt général.

### **Dans les secteurs UBa, UBb et UBc**

5. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels ou agricoles existants, lorsqu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances.
6. Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
7. La reconstruction des locaux industriels ou agricoles sinistrés.

### **Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. La création de nouveaux établissements à usage d'activité agricole ou industrielle.
2. Les lotissements à usage d'activités.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Le stationnement de caravanes isolées.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1 UB ci-dessus.

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

### **Article 3 UB - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont et seront édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche des véhicules des services de protection civile, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Tout nouvel accès sur la trame verte (secteur NDb1) et les voies piétonnes qui la longent est interdit.

#### **2. Voirie**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.3. Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsqu'une voie nouvelle dessert plus de quatre logements.
- 2.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### **Article 4 UB - Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Eau potable**

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

## **2. Assainissement**

### **2.1. Eaux usées**

#### **Dans les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd :**

##### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Dans le secteur UBd au lieu-dit "Muess", au nord de la rue de l'Obermatt et dans le secteur UBe :**

Un système d'épuration individuel pourra être autorisé, à condition qu'il réponde aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### **2.2. Eaux pluviales**

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

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

## **Article 5 UB - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

### **Dans le secteur UBa et UBe**

#### **1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans la Rue Erckmann Chatrian, ce recul est réduit à 2 mètres.

#### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

### **Dans les secteurs UBb, UBc et UBd**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement des voies, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre de cet alignement.

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

---

#### **1. Dispositions générales**

##### **Dans le secteur UBa**

##### **1.1. En cas de pignon dirigé vers la limite :**

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 3 mètres.

##### **1.2. Dans les autres cas :**

Toute construction doit être en tout point à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

- 1.3. La construction sur limites parcellaires est toutefois autorisée dans les situations suivantes :
- en cas de constructions simultanées (bâtiments jumelés ou en bandes), ainsi que dans le cas d'une extension ultérieure de celles-ci,
  - dans le cas de constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garages, remises, dépendances ...).

#### **Dans les secteurs UBb, UBc et UBe**

- 1.4. 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 3,00 mètres.

#### **Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBd**

- 1.5. Lorsque des constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garages, remises, dépendances ...) sont implantées sur la limite parcellaire, leur hauteur au droit de la limite ne doit pas excéder 3,50 mètres. Cette hauteur maximale peut être portée à 5 mètres en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.

#### **Dans le secteur UBd**

- 1.6. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

## **Article 9 UB - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UB - Hauteur des constructions**

---

### **1. Mode de calcul**

La hauteur du toit est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage de la toiture et la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau du sol naturel à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols qui sont implantés majoritairement sous le niveau du sol naturel quelque soit la pente du terrain au droit de l'assiette de la construction, ou la position des accès à la construction.

Il ne comprend pas non plus les niveaux supérieurs mansardés qui commencent par un pied droit de 0,80 mètre maximum.

### **2. Dispositions générales**

2.1. Les hauteurs maximales à l'égout des constructions sont :

**Dans les secteurs UBa, UBb et UBe** : - 2 niveaux (R + 1)  
- 7 mètres sous corniche.

**Dans le secteur UBc** : - 3 niveaux (R + 2)  
- 12 mètres sous corniche.

**Dans les secteurs UBa, UBb, UBc et UBe** :

2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout (7 mètres) ne peuvent être éventuellement construits qu'un seul étage en retrait (attique) ou deux niveaux sous toiture limités par un plan s'appuyant sur l'arête supérieure du mur de la façade et incliné de 45°.

### **Dans le secteur UBd**

Non réglementé.

### **3. Dispositions particulières**

#### **Dans les secteurs UBa, UBb, UBc et UBe**

##### **3.1. Constructions à usage d'équipements collectifs (école, bâtiments sportifs, etc...) :**

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 18 mètres. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas des édifices culturels ou lorsque des caractéristiques techniques l'imposent (cas des gymnases par exemple).

##### **3.2. Constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garages, remises ...)**

Leur hauteur totale ne pourra excéder 5 mètres.

### **Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions**

---

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

#### **2. Clôtures**

2.1. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.

2.2. Dans le cas d'établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les prescriptions suivantes doivent être respectées : les aires de dépôts, stockage ou livraison devront être conçues de manière à ne pas être vues depuis le domaine public ; tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

#### **3. Antennes paraboliques :**

L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures-terrasses. Lorsque le réflecteur de l'antenne n'est pas maillé, sa teinte sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle l'antenne est installée.

## Article 12 UB - Stationnement des véhicules

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- 1.3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut s'acquitter de ses obligations en versant la taxe prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

## 2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Habitations</u> (résidents et visiteurs)</p> <p>- par tranche entamée de :</p> <p>. 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)</p> <p>Les normes de stationnement pour la création de logements aidés sont définies par la législation en vigueur.</p>	1
<p><u>Bureaux</u></p> <p>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs</p>	2
<p><u>Commerces</u></p> <p>- Nombre de place pour 100 m<sup>2</sup> hors-œuvre net (vente + réserve)</p> <p>. de 0 à 100 m<sup>2</sup></p> <p>. de 100 à 1000 m<sup>2</sup></p> <p>. au-delà de 1000 m<sup>2</sup></p>	2 3 5
<p><u>Equipement d'enseignement</u></p> <p>- Nombre de places par classe construite</p>	1
<p><u>Autres équipements</u></p> <p>- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places</p> <p>- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres</p> <p>- restaurant : pour 10 sièges</p> <p>- cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges</p> <p>- station-service : par poste de lavage ou de graissage</p>	1 1 2 1 3
<p><u>Activités industrielles</u></p> <p>- Nombre de place pour 3 emplois</p>	2
<p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p>	
<p><u>Equipements publics</u></p> <p>Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

Modification n°6 – Décembre 2011

## **Article 13 UB- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

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

### **Article 14 UB- Coefficient d'occupation des sols**

---

#### **1. Dispositions générales**

Le C.O.S. maximum applicable à la zone est fixé à :

- 0,8 dans le secteur UBa
- 1 dans les secteurs UBb et UBc
- 0,5 dans le secteur UBe.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur UBd.

#### **2. Dispositions particulières**

##### **2.1. Reconstructions après sinistre :**

Le C.O.S. autorisé est dans ce cas identique au C.O.S. préexistant, pour les reconstructions à surface équivalente.

##### **2.2 Equipements publics scolaires, sanitaires et hospitaliers :**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

##### **2.3. Equipements sportifs, culturels et de loisirs**

Le C.O.S. maximum applicable est de 2.

### **Article 15 UB- Dépassement du C.O.S.**

---

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

---

### Caractère de la zone

La zone UX est une zone urbaine réservée aux constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, hôtelières, de bureaux ou de services.

Elle est divisée en trois secteurs, UXa, UXb et UXc :

- le secteur UXa destiné aux activités artisanales, industrielles et tertiaires ; il comprend les sous-secteurs suivants :

- . le sous-secteur UXa1 correspond au secteur compris entre la route de Marienthal et la voie ferrée au lieu-dit Kuebelmuehle,
- . le sous-secteur UXa2 correspond à l'ancien site de la jute compris entre la route de Marienthal, la voie ferrée, la rue du maréchal Joffre et la rue de la République,
- . le sous-secteur UXa3, situé aux alentours de la carrière de BISCHWILLER : ce sous-secteur qui accueille des activités liées à la carrière, ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement,
- . le sous-secteur UXa4 correspond à la zone située rue de l'Industrie.

- le secteur UXb, qui correspond aux zones d'activités ou équipements touchés par des périmètres de protection des captages d'eau potable. Il est divisé en trois sous-secteurs :

- . les sous-secteurs UXb1 et UXb3 couvrent des parcelles situées en limite du périmètre rapproché des captages d'eau potable,
- . le sous-secteur UXb2 qui comprend des parcelles constructibles situées dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable.

- le secteur UXc destiné principalement aux activités tertiaires.

Dans la zone UX, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

#### Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises

---

##### Dans le secteur UXa

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureau, de service, hôtelier, d'entrepôt, de commerce et de restauration.
2. Les lotissements à usage d'activités.

Modification n°6 – Décembre 2011

3. Les installations classées ou non liées ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
4. Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
5. L'aménagement des constructions existantes, non conformes à la vocation de la zone, ainsi que la création d'annexes réservées au stationnement des véhicules.

**Dans le sous-secteur UXb1**

6. Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureau, de service, hôtelier, d'entrepôt, de commerce et de restauration à condition qu'il soit tenu compte du caractère sensible du secteur et qu'elles ne présentent pas de risques de pollution des eaux souterraines.
7. L'aménagement, la transformation et l'extension des entreprises existantes à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances.
8. Les installations classées nouvelles ainsi que l'aménagement, la transformation ou l'extension des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant.

**Dans le sous-secteur UXb2** : ne sont admis que :

9. L'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes ainsi que la réaffectation des locaux pour des activités industrielles, artisanales ou de bureau, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la pollution souterraine.
10. Les constructions et installations à usage d'entrepôt liées aux activités existantes, à condition qu'il n'y ait pas stockage de produits toxiques susceptibles de polluer les eaux souterraines et qu'elles ne soient pas à l'origine de production d'eaux usées industrielles.

**Dans le secteur UXb3** ne sont admises que :

Les constructions à usage industriel, artisanal, culturel, culturel, de bureaux, de service, hôtelier, d'entrepôt, de commerce et de restauration – à condition qu'il soit tenu compte du caractère sensible du secteur et qu'elles ne présentent pas de risque de pollution des eaux souterraines.

**Dans le secteur UXc** :

11. Les constructions et lotissements à usage artisanal, de bureaux, de services, hôteliers, de commerce et de restauration.
12. Les installations classées ou non liées aux activités admises dans le secteur.

**Dans les secteurs UXa, UXb1 et UXc:**

13. La réalisation de logements de fonction ou de gardiennage à condition :
  - que le logement soit destiné à des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable,
  - que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité (sauf si des règlements de sécurité s'y opposent),
  - que la surface hors œuvre nette (SHON) de ce logement n'excède pas 180 m<sup>2</sup>.

Modification n°6 – Décembre 2011

14. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social (médecine de travail, aires de jeux et de sport, etc...).

Dans le secteur UXb1, ces constructions et installations sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risques de pollution des eaux souterraines.

### **Dans toute la zone**

15. Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics et d'intérêt général.

16. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion (sauf dans le secteur UXb2),
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 UX.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Le stationnement de caravanes isolées.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1 UX ci-dessus.

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

### Article 3 UX - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont et seront édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche des véhicules des services de protection civile, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

1.2. Tout nouvel accès sur la RD29 est interdit.

Hors agglomération, la desserte des zones sera assurée par un accès unique à partir des routes départementales.

Le dimensionnement et l'implantation des accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique ou des personnes utilisant ces accès.

Les prescriptions techniques concernant ces accès seront appréciées en fonction de la position de l'accès, de sa configuration (distances de visibilité notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone. Elles seront fixées par le gestionnaire de la voirie.

#### 2. Voirie

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

2.2. Une largeur minimale d'emprise de 8 mètres est exigée pour toute voie nouvelle.

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

## **Article 4 UX - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Dans le sous-secteur UXb2 :**

Les réseaux d'eaux usées doivent présenter toute garantie d'étanchéité.

#### **Dans le sous-secteur UXa3 :**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un système d'épuration individuel pourra être autorisé, à condition qu'il réponde aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### **2.2. Eaux pluviales**

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

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

Dans le secteur UXb2, les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devront être collectées et faire l'objet d'un déshuilage-dégraissage avant rejet.

## **Article 5 UX - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

### **Cas des voies routières**

#### **1. Dispositions générales**

##### **Dans les secteurs UXa1, UXa3, UXa4 et UXc**

1.1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques.

##### **Dans le secteur UXa2**

- La façade sur rue des constructions et installations nouvelles devront être implantées entre 0 et 5 mètres maximum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- La façade par rapport à la voie ferrée des constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur la ligne de construction figurant au plan de zonage ou être en recul par rapport à cette ligne de construction.

##### **Dans le secteur UXb**

1.2. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement des voies, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre de cet alignement.

##### **Dans toute la zone**

1.3. Les constructions et installations ne pourront s'implanter à moins de 25 mètres de l'axe de la R.D. 29.  
Ce recul est porté à 35 mètres de l'axe de la R.D. 29 pour les constructions à usage d'habitation.

#### **2. Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

### **Cas des fossés et des voies d'eau**

Un recul de 4 mètres à compter des berges est à respecter pour toutes constructions et installations de part et d'autre des rives des cours d'eau et fossés afin de faciliter le curage et l'entretien des berges.

### **Cas des réseaux de gaz et d'hydrocarbures**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait des canalisations d'hydrocarbures et de transport de gaz haute pression, à une distance au moins égale à 15 mètres.

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

---

### **1. Dispositions générales**

#### **Dans le secteur UXa2 :**

1.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Dans le reste de la zone :**

1.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

1.3. L'implantation sur l'une des limites séparatives de la parcelle est toutefois autorisée, sauf si cette limite séparative est confondue avec une limite de zone UA, UB, INA1 ou IINA.

1.4. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

### **2. Dispositions particulières :**

2.1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

2.2. L'implantation sur limite séparative est autorisée en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

## **Article 9 UX - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 80 % de la superficie du terrain.

## **Article 10 UX - Hauteur des constructions**

---

### 1. Mode de calcul

La hauteur du toit est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage de la toiture et la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau du sol naturel à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols qui sont implantés majoritairement sous le niveau du sol naturel quelque soit la pente du terrain au droit de l'assiette de la construction, ou la position des accès à la construction.

Il ne comprend pas non plus les niveaux supérieurs mansardés qui commencent par un pied droit de 0,80 mètre maximum.

### 2. Cas des constructions à usage d'habitation :

2.1. Dans le cas où les logements ne sont pas intégrés aux bâtiments d'activité, la hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 7 mètres - 2 niveaux (R + 1).

2.2. Au-delà de l'égout, un niveau sous combles est autorisé.

### 3. Cas des autres constructions ou installations :

#### Dans les secteurs UXa et UXb

Non réglementé.

#### Dans le secteur UXc

La hauteur maximale au faîte du toit est fixée à 12 mètres.

## **Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions**

---

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
3. Clôtures :  
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres comptés à partir du sol naturel.

### **Dans le secteur UXc**

4. Les aires de dépôts, stockage ou livraison devront être conçues de manière à ne pas être vues depuis le domaine public.

## **Article 12 UX - Stationnement des véhicules**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Par "véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations", il faut entendre :

- véhicules privés du personnel de l'établissement
- véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs
- véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

- 1.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## 2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Habitations</u> (résidents et visiteurs) :</p> <p>- par tranche entamée de :  . 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)  Les normes de stationnement pour la création de logements aidés sont définies par la législation en vigueur.</p>	1
<p><u>Bureaux</u></p> <p>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs</p>	2
<p><u>Commerces</u></p> <p>- Nombre de place pour 100 m<sup>2</sup> hors-œuvre net (vente + réserve)</p> <p>. de 0 à 100 m<sup>2</sup>  . de 100 à 1000 m<sup>2</sup>  . au-delà de 1000 m<sup>2</sup></p>	2 3 5
<p><u>Autres équipements</u></p> <p>- Hôtel : pour 1 chambre  - restaurant : pour 10 sièges  - station-service : par poste de lavage ou de graissage</p>	1 2 3
<p><u>Activités industrielles et artisanales</u></p> <p>- Nombre de places pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette  Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par 150 m<sup>2</sup> de SHON si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup></p>	1
<p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

### Article 13 UX - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).

Modification n°6 – Décembre 2011

2. Les stockages et dépôts de plein air doivent être aménagés, organisés et entretenus. Ils doivent être entourés d'une ceinture plantée, dense et persistante formant écran, ou à défaut d'une clôture opaque et esthétique.
3. Les aires de stationnement de plus de 10 places devront être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 10 places au minimum.
4. Les voies et circulations intérieures doivent être bordées de plantations, de même que les abords immédiats des bâtiments.

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

#### **Article 14 UX - Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

#### **Article 15 UX - Dépassement du C.O.S.**

---

Sans objet.

## **TITRE III**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Naturelles**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA1

---

### Caractère de la zone

La zone INA1 est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future organisée à court et moyen terme.

Elle est réservée principalement aux constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances, mais peut accueillir également des commerces, bureaux et services.

Elle comprend 4 secteurs de zone :

- INA1, situé dans le prolongement de la rue des Casernes et derrière la rue des Prés,
- INA1a, situé au lieu dit « Baumgarten »,
- INA1b, situé entre la rue de Gries et la voie ferrée.
- INA1c, situé en bordure de la route de Marienthal.

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

#### Article 1 INA1 - Occupations et utilisations du sol admises

---

##### **1. Sont admis dans les secteurs de zone INA1, INA1a et INA1b :**

1.1. Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

##### **2. Sont admis sous conditions énumérées au paragraphe A dans toute la zone INA1 :**

2.1. Toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini ci-dessus, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2 INA1 ci-après.

2.2. Les installations classées nouvelles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et compatibles avec le milieu environnant.

2.3. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement,
- les aires de jeux et de sport,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion liés à une activité commerciale,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**A - Conditions de l'aménagement**

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, ensemble d'habitat collectif, groupé ou individuel, AFU), ou de construction, sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

- a. chaque opération doit porter sur une surface minimale de :
- 2 ha dans le secteur INA1a,
  - 1 ha dans les secteurs INA1 et INA1b
  - couvrir d'un seul tenant tout le secteur INA1c

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de couvrir la totalité des terrains de ce reliquat.

- b. les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone ;
- c. la réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- d. le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics et être situé en continuité avec le domaine bâti existant ;
- e. La réalisation de l'opération ne doit pas compromettre un développement et un aménagement cohérent du reste de la zone.

**3. Sont admis sous condition citée au paragraphe B :**

3.1. Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics et d'intérêt général.

3.2. L'agrandissement et la transformation des bâtiments existants ainsi que la construction de bâtiments annexes.

**B - Condition de l'implantation**

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

**Article 2 INA1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions isolées réalisées en-dehors des opérations définies au paragraphe 1 INA1, sauf cas visés aux alinéas 1.1, 3.1 et 3.2.

2. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux.

3. Les lotissements à usage d'activités.
4. Les installations classées autres que celles visées à l'article 1 INA1 ci-dessus.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
6. Le stationnement de caravanes isolées.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
8. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1 INA1 ci-dessus.

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

### **Article 3 INA1 - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

- 1.1 Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont et seront édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche des véhicules des services de protection civile, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

- 1.2. Tout accès direct des riverains sur la voirie départementale est interdit.  
 La desserte des zones sera assurée par un accès unique à partir de la voirie départementale.  
 Le dimensionnement et l'implantation des accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique ou des personnes utilisant ces accès.  
 Les prescriptions techniques concernant ces accès seront appréciées en fonction de la position de l'accès, de sa configuration (distances de visibilité notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone. Elles seront fixées par le gestionnaire de la voirie.

## **2. Voirie**

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.3. Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsqu'une voie nouvelle dessert plus de quatre logements.
- 2.4. Voies en impasse :  
Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 INA1 - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

##### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **2.2. Eaux pluviales**

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

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

## **Article 5 INA1 - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 INA1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques.

### **2. Dispositions en secteur INA1c :**

La façade sur rue de la construction principale devra être implantée à 1 mètre minimum de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

### **3. Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

## **Article 7 INA1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Dispositions générales aux secteurs INA1, INA1a et INA1b**

#### **1.1. En cas de pignon dirigé vers la limite :**

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 3 mètres.

### 1.2. Dans les autres cas

Toute construction doit être en tout point à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

- 1.3. La construction sur limites parcellaires est toutefois autorisée dans les situations suivantes :
- en cas de constructions simultanées (bâtiments jumelés ou en bandes),
  - dans le cas de constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garages, remises, dépendances ...) à condition qu'au droit de la limite leur hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres. Cette hauteur maximale peut être portée à 5 mètres en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.

### **2. Dispositions spécifiques au secteur INA1c :**

Une construction peut être implantée sur limite à condition que sa hauteur sur limite soit inférieure à 3,50 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ou dans les cas énumérés au paragraphe 1.3. ci-dessus. Dans le cas contraire, les dispositions du paragraphe 1.1. ci-dessus s'appliquent.

### **3. Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

## **Article 8 INA1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

## **Article 9 INA1 - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 INA1 - Hauteur des constructions**

---

### **1. Mode de calcul**

La hauteur du toit est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage de la toiture et la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau du sol naturel à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols qui sont implantés majoritairement sous le niveau du sol naturel quelque soit la pente du terrain au droit de l'assiette de la construction, ou la position des accès à la construction.

Il ne comprend pas non plus les niveaux supérieurs mansardés qui commencent par un pied droit de 0,80 mètre maximum.

### **2. Dispositions générales**

2.1. Les hauteurs maximales à l'égout des constructions sont :

- 2 niveaux (R + 1).
- 7 mètres.

Toutefois, dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif, cette hauteur maximale est fixée à :

- 3 niveaux (R + 2)
- 10 mètres.

2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout (7 mètres) ne peuvent être éventuellement construits qu'un seul étage en retrait (attique) ou à deux niveaux sous toiture limités par un plan s'appuyant sur l'arête supérieure du mur de la façade et incliné de 45°.

### **3. Dispositions particulières**

3.1. Constructions à usage d'équipements collectifs (école, bâtiments sportifs, etc...)

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 18 mètres. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas des édifices culturels ou lorsque des caractéristiques techniques l'imposent (cas des gymnases par exemple).

3.2. Constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garages, remises ...)

Leur hauteur totale ne pourra excéder 5 mètres.

## **Article 11 INA1 - Aspect extérieur des constructions**

---

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Clôtures  
La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.

## **Article 12 INA1 - Stationnement des véhicules**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assurée en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## 2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Habitations</u> : (résidents et visiteurs)</p> <p>- par tranche entamée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)</li> </ul> <p>Les normes de stationnement pour la création de logements aidés sont définies par la législation en vigueur.</p>	1
<p><u>Bureaux</u></p> <p>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs</p>	2
<p><u>Commerces</u></p> <p>- Nombre de place pour 100 m<sup>2</sup> hors-œuvre net (vente + réserve)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup></li> <li>. de 100 à 1000 m<sup>2</sup></li> <li>. au-delà de 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>	2 3 5
<p><u>Equipement d'enseignement</u></p> <p>- Nombre de places par classe construite</p>	1
<p><u>Autres équipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places</li> <li>- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres</li> <li>- restaurant : pour 10 sièges</li> <li>- cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges</li> <li>- station-service : par poste de lavage ou de graissage</li> </ul>	1 1 2 1 3
<p><u>Activités industrielles</u></p> <p>- Nombre de place pour 3 emplois</p>	2
<p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

Modification n°6 – Décembre 2011

## **Article 13 INA1 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

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

### **Article 14 INA1 - Coefficient d'occupation des sols**

---

#### **1. Dispositions générales**

Le C.O.S. maximum applicable à la zone est fixé à :

- 0,4 dans le secteur INA1b
- 0,6 dans les autres secteurs.

#### **2. Dispositions particulières**

##### **2.1. Equipements scolaires, sanitaires et hospitaliers**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers.

##### **2.2. Equipements sportifs, culturels et de loisirs**

Le C.O.S. maximum applicable est de 2.

### **Article 15 INA1 - Dépassement du C.O.S.**

---

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA2

---

### Caractère de la zone

La zone INA2 est une zone naturelle constituée de terrains non équipés, destinée à l'urbanisation organisée à court et moyen terme et aux constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, hôtelières, de bureaux ou de services.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur INA2a destiné aux activités artisanales, industrielles et tertiaires,
- le secteur INA2d qui correspond à la zone d'activité intercommunale du lieu-dit "Schwabenried". Destinée aux activités artisanales, industrielles et tertiaires, elle est caractérisée par des conditions d'urbanisation particulière.

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

#### Article 1 INA2 - Occupations et utilisations du sol admises

---

##### **1. Sont admis sous conditions énumérées au paragraphe A :**

- 1.1. Les constructions et lotissements à usage industriel, artisanal, de bureau, de service, hôtelier, d'entrepôt, de commerce et de restauration.
- 1.2. Les installations classées liées aux activités admises dans la zone.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage, à condition que ces logements soient destinés à des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable.  
Sauf si des règlements de sécurité s'y opposent, ces constructions devront être édifiées à proximité des bâtiments d'activité, dont la construction devra obligatoirement être antérieure.  
Il ne pourra être édifié plus d'une maison d'habitation comprenant au maximum deux logements.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social (médecine de travail, aires de jeux et de sport, etc...).

### 1.5. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### **A - Conditions de l'aménagement**

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, etc...) ou de construction, sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

**a.** chaque opération doit porter sur une surface minimale de :

- 1 ha dans le secteur INA2a
- 5 ha dans le secteur INA2d ;

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de couvrir la totalité des terrains de ce reliquat.

**b.** les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone ;

**c.** la réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;

**d.** le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics existants ;

**e.** la réalisation de l'opération ne doit pas compromettre un développement et un aménagement cohérent du reste de la zone ;

**f.** de plus, dans le secteur INA2d, une solution de compensation à la réduction du champ d'inondation par le remblaiement de la zone d'activité doit être trouvée et mise en oeuvre préalablement à son urbanisation.

## **2. Sont admis sous conditions citée au paragraphe B :**

2.1. Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics et d'intérêt général.

2.2. L'agrandissement et la transformation des bâtiments existants.

#### **B - Condition d'implantation**

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

## **Article 2 INA2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 INA2 ci-dessus.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Le stationnement de caravanes isolées.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1 INA2 ci-dessus.

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

### **Article 3 INA2 - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

##### **Dans toute la zone**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont et seront édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche des véhicules des services de protection civile, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

- 1.2. Tout nouvel accès sur la RD 29 est interdit sauf exception visée au § 1.3. ci-dessous.  
Hors agglomération, la desserte des zones sera assurée par un accès unique à partir des routes départementales.  
Le dimensionnement et l'implantation des accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique ou des personnes utilisant ces accès.  
Les prescriptions techniques concernant ces accès seront appréciées en fonction de la position de l'accès, de sa configuration (distances de visibilité notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone. Elles seront fixées par le gestionnaire de la voirie.

### **Dans le secteur INA2d**

- 1.3. L'accès à la zone se fera par un accès unique, à partir du futur carrefour giratoire Ouest de la déviation de la RD 29.

## **2. Voirie**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Une largeur minimale d'emprise de 8 mètres est exigée pour toute voie nouvelle.
- 2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 INA2 - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié.

## 2.2. Eaux pluviales

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

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

## **Article 5 INA2 - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 INA2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Cas des voies routières**

#### **1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques.

#### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

### **Cas des fossés et des voies d'eau**

Un recul de 4 mètres à compter des berges est à respecter pour toutes constructions et installations de part et d'autre des rives des cours d'eau et des fossés afin de faciliter le curage et l'entretien des berges.

## **Cas des réseaux de gaz et d'hydrocarbures**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait des canalisations d'hydrocarbures et de transport de gaz haute pression, à une distance au moins égale à 15 mètres.

### **Article 7 INA2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
- 1.2. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

#### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

### **Article 8 INA2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

### **Article 9 INA2 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

## **Article 10 INA2 - Hauteur des constructions**

---

### **1. Mode de calcul**

La hauteur du toit est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage de la toiture et la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau du sol naturel à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

Le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols qui sont implantés majoritairement sous le niveau du sol naturel quelque soit la pente du terrain au droit de l'assiette de la construction, ou la position des accès à la construction.

Il ne comprend pas non plus les niveaux supérieurs mansardés qui commencent par un pied droit de 0,80 mètre maximum.

### **2. Cas des constructions à usage d'habitation:**

- 2.1 Dans le cas où les logements ne sont pas intégrés aux bâtiments d'activité, la hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 7 mètres - 2 niveaux (R + 1).
- 2.2. Au-delà de l'égout, un niveau sous combles est autorisé.

### **3. Cas des autres bâtiments**

Non réglementé.

## **Article 11 INA2 - Aspect extérieur des constructions**

---

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.

## Article 12 INA2 - Stationnement des véhicules

---

### 1. Dispositions générales

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Par "véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations", il faut entendre :

- véhicules privés du personnel de l'établissement
- véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs
- véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

- 1.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## 2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Habitations</u> : (résidents et visiteurs)</p> <p>- par tranche entamée de :  . 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)</p> <p>Les normes de stationnement pour la création de logements aidés sont définies par la législation en vigueur.</p>	1
<p><u>Bureaux</u></p> <p>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs</p>	2
<p><u>Commerces</u></p> <p>- Nombre de place pour 100 m<sup>2</sup> hors-œuvre net (vente + réserve)</p> <p>. de 0 à 100 m<sup>2</sup></p> <p>. de 100 à 1000 m<sup>2</sup></p> <p>. au-delà de 1000 m<sup>2</sup></p>	2 3 5
<p><u>Autres équipements</u></p> <p>- Hôtel : pour 1 chambre</p> <p>- restaurant : pour 10 sièges</p> <p>- station-service : par poste de lavage ou de graissage</p>	1 2 3
<p><u>Activités industrielles et artisanales</u></p> <p>- Nombre de places pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette</p> <p>Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par 150 m<sup>2</sup> de SHON si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup></p>	1
<p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

Modification n°6 – Décembre 2011

### **Article 13 INA2 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
2. Les stockages et dépôts de plein air doivent être aménagés, organisés et entretenus. Ils doivent être entourés d'une ceinture plantée, dense et persistante formant écran, ou à défaut d'une clôture opaque et esthétique.
3. Les aires de stationnement de plus de 10 places devront être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 10 places au minimum, sauf impossibilité technique (présence de réseaux de gaz ou d'hydrocarbures).
4. Les voies et circulations intérieures doivent être bordées de plantations, de même que les abords immédiats des bâtiments.

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

#### **Article 14 INA2 - Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

#### **Article 15 INA2 - Dépassement du C.O.S.**

---

Sans objet.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA3

---

### Caractère de la zone

La zone INA3 est une zone naturelle constituée de terrains non équipés, destinée à des aménagements de loisirs et à des équipements collectifs scolaires, culturels ou sportifs ainsi qu'à leurs dépendances.

Elle est constituée d'un secteur de zone INA3a réservé exclusivement au sport équestre.

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

#### Article 1 INA3 - Occupations et utilisations du sol admises

---

##### **1. Sont admis sous conditions citées au paragraphe A**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'un centre équestre.
- 1.2. Les logements de service nécessaires aux activités admises dans la zone.
- 1.3. Les installations classées répondant aux besoins des activités admises dans la zone.
- 1.4. Les installations et travaux divers suivants :
  - . les aires de jeux et de sport, liées aux activités du centre équestre,
  - . les aires de stationnement,
  - . les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

##### **A - Condition de l'aménagement :**

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus ne sont autorisées que dans le cadre d'un projet d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone.

##### **2. Sont admis sous condition citée au paragraphe B**

Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics et d'intérêt général.

**B - Condition de l'implantation**

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

**Article 2 INA3 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 INA3 ci-dessus.
2. Les constructions et lotissements à usage d'habitation ou d'activités industrielle et agricole.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
4. Le stationnement de caravanes isolées.
5. Les habitations légères de loisir.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - . les parcs d'attraction permanents,
  - . les dépôts de véhicules,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'article 1 INA3.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 3 INA3 - Accès et voirie****1. Accès**

1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont et seront édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche des véhicules des services de protection civile, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

1.2. Tout accès direct des riverains sur la voirie départementale est interdit.

La desserte des zones sera assurée par un accès unique à partir de la voirie départementale.

Le dimensionnement et l'implantation des accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique ou des personnes utilisant ces accès.

Les prescriptions techniques concernant ces accès seront appréciées en fonction de la position de l'accès, de sa configuration (distances de visibilité notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone. Elles seront fixées par le gestionnaire de la voirie.

## **2. Voirie**

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

2.2. Aucune voie publique ou privée nouvelles ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2.3. Voies en impasse : elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi tour.

## **Article 4 INA3 - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

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

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

## **Article 5 INA3 - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 INA3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction et installation nouvelle doit être implantée à :

- 3 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques,
- 15 mètres au moins en retrait par rapport à l'axe des routes départementales.

### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

## **Article 7 INA3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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.

### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

### **Article 8 INA3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

### **Article 9 INA3 - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **Article 10 INA3 - Hauteur des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article 11 INA3 - Aspect extérieur des constructions**

---

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

### **Article 12 INA3 - Stationnement des véhicules**

---

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

1.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **2. Normes de stationnement**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><u>Logement</u></p> <p>- par tranche entamée de :  . 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)  Les normes de stationnement pour la création de logements aidés sont définies par la législation en vigueur.</p>	1
<p><u>Equipement d'enseignement</u></p> <p>- Nombre de places par classe construite</p>	1
<p><u>Autres équipements</u></p> <p>- Centre culturel, salle de réunion : 5 places  - hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres  - restaurant : pour 10 sièges  - cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges</p>	1 5 2 1
<p><u>Equipements exceptionnels</u></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p>	
<p><u>Equipements publics</u></p> <p>Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

## **Article 13 INA3 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

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

#### **Article 14 INA3 – Coefficient d'occupation des sols**

---

Non règlementé.

#### **Article 14 INA3 – Dépassement du C.O.S.**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINA**

---

### **Caractère de la zone**

La zone IINA est une zone naturelle constituée de terrains non équipés, destinée à l'urbanisation organisée à moyen et long terme, sous forme de constructions à usage principal d'habitation ou d'activités.

Elle pourra être urbanisée à l'occasion :

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

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

#### **Article 1 IINA - Occupations et utilisations du sol admises**

---

1. Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics et d'intérêt général à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
3. L'aménagement des constructions et installations existantes.
4. L'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments agricoles existants, ainsi que les constructions nouvelles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes, à condition qu'il n'y ait pas aggravation des risques de nuisances.

#### **Article 2 IINA - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 IINA.

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

### **Article 3 IINA - Accès et voirie**

---

Non réglementé.

### **Article 4 IINA - Desserte par les réseaux**

---

Non réglementé.

### **Article 5 IINA - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

#### **1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques.

#### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

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

---

### **1. Dispositions générales**

Toute construction doit être en tout point à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

## **Article 9 IINA - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 IINA - Hauteur des constructions**

---

Non réglementé.

**Article 11 IINA - Aspect extérieur des constructions**

---

Non réglementé.

**Article 12 IINA - Stationnement des véhicules**

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

**Article 14 IINA - Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

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

---

Sans objet.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

---

### Caractère de la zone

La zone NC est une zone naturelle non desservie par des équipements publics à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur NCa destiné à l'activité agricole,
- le secteur NCb réservé à l'activité de pêche,
- le secteur NCc réservé à l'exploitation du sous-sol et destiné à l'ouverture de carrières inscrites au schéma de ZERC,
- le secteur NCe, secteur à protéger correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable,
- le secteur NCEi, secteur à protéger correspondant à la fois :
  - . aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable.
  - . aux terrains susceptibles d'être inondés par les crues de la Moder.
- le secteur NCf où seuls des abris de jardin peuvent être édifiés,
- le secteur NCg, secteur agricole inconstructible.
- le secteur NCh, secteur lié aux activités de la carrière et réservé au stockage de matériaux.
- le secteur NCi, secteur à vocation agricole, susceptible d'être touché par les inondations liées aux crues de la Moder.
- le secteur NCj, qui correspond à une petite partie (1 are) du site du stand de tir de Kaltenhouse débordant sur le ban de Bischwiller.

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

### **Article 1 NC - Occupations et utilisations du sol admises**

---

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

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris aux activités complémentaires à l'activité agricole : activités commerciales (vente des produits de la ferme, agricoles ou horticoles), fermes-auberges, etc...
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire.  
Ces constructions devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et ne pourront pas compter au total plus de deux logements.
3. Les installations classées ou non nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

4. La création, l'aménagement et l'extension d'étangs.
5. La construction d'abris de pêche.

#### **Dans le secteur NCc**

6. L'ouverture et l'exploitation des carrières, cette exploitation devant être conçue de manière à permettre un réaménagement ultérieur du site en zone de loisir au terme de l'exploitation.
7. Les constructions et installations liées à cette exploitation.
8. Les travaux et aménagements nécessaires à la remise en état des lieux après exploitation.

#### **Dans le secteur NCF**

9. Les abris de jardin à condition que leur surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et que leur hauteur au faitage n'excède pas 3 mètres.

**Dans le secteur NCh**

10. Le stockage des matériaux lié aux activités de la carrière.

**Dans les secteurs NCe et NCEi**

11. L'aménagement, l'adaptation et la réfection des canalisations d'eaux usées et de transport de gaz ou d'hydrocarbures existantes à condition qu'ils n'aient pas d'incidences sur la qualité des forages.

**Dans les secteurs NCI et NCEi**

12. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes.

13. L'aménagement et la transformation des constructions existantes autres que les bâtiments agricoles n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol.

14. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, sauf si la destruction résulte des dégâts des crues.

15. Les infrastructures linéaires d'intérêt public et d'intérêt général sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux et sous réserve, dans le secteur NCEi, qu'elles n'aient pas d'incidences sur la qualité des forages.

**Dans le secteur NCj**

16. Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisir.

17. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sport.

**Dans toute la zone, à l'exception des secteurs NCe, NCEi et NCI**

18. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de la destination initiale.

Dans la zone de bruit « C » du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, non liées à une activité autorisée dans la zone, ne peut être admise que si elle reste mesurée à n'entraîne pas de création de logements supplémentaires.

19. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles 3NC à 15NC à condition que la construction nouvelle s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.

**Dans toute la zone, à l'exception des secteurs NCi et NCEi**

21. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous et sous réserve, dans le secteur NCE, que les occupations et utilisations du sol n'aient pas d'incidences sur la qualité des forages.

**Dans toute la zone et sous réserve, dans les secteurs NCE et NCEi, que les occupations et utilisations du sol n'aient pas d'incidences sur la qualité des forages**

22. L'aménagement et l'adaptation de l'infrastructure routière existante.
23. Les travaux, constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des ressources en eau et à leur traitement, ainsi que la création de nouveaux forages.
24. La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
25. Dans la zone de bruit « C » du plan d'exposition au bruit des aéronefs de l'aérodrome d'Haguenau reportée sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation admises par le règlement feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
26. Les installations et travaux divers suivants :
- . les aires de stationnement liées aux activités admises dans la zone,
  - . les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**Article 2 NC - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Dans les secteurs NCE et NCEi**

1. Les installations d'épuration d'eaux usées domestiques et industrielles.
2. Les réseaux de produit liquide toxique et d'eaux usées industrielles et le stockage d'hydrocarbure.
3. Les constructions produisant des eaux usées, industrielles et domestiques.

Les forages des puits et les puits de rejets d'installation thermique pour ce qui concerne le secteur compris dans le périmètre de protection rapprochée défini par arrêté du 6 mai 1986 (forage de BISCHWILLER).

**Dans toute la zone**

5. Toutes les constructions ou installations autres que celles visées à l'article 1 NC.
6. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
7. Le stationnement de caravanes isolées.
8. Les habitations légères de loisir.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans les secteurs NCc.
10. La création d'étangs, sauf dans le secteur NCb.
11. Les installations et travaux divers suivants :
  - . les parcs d'attraction,
  - . les dépôts de véhicules,
  - . les aires de jeux et de sport,
  - . les aires de stationnement non visées à l'article 1 NC.
  - . les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'article 1 NC.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 3 NC - Accès et voirie**

---

**1. Accès**

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
- 1.3. Les accès sur les voies suivantes : R.D. 139, R.D. 337, R.D. 37, R.D. 329, sont interdits pour toute unité foncière pouvant être desservie par une autre voie publique. La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).
- 1.4. Tout nouvel accès sur la R.D. 29 est interdit.

## **2. Voirie**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

## **Article 4 NC - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### **2. Assainissement**

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

## **Article 5 NC - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

### **Cas des voies routières**

#### **1. Dispositions générales**

1.1 Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement indiquées sur le plan de zonage.

- 1.2 A défaut d'indication, les constructions doivent au moins être implantées aux distances suivantes de l'axe des voies :
- 35 mètres de l'axe des R.D. 29 et 37 pour les constructions à usage d'habitation,
  - 25 mètres de l'axe des R.D. 29 et 37 pour les autres constructions,
  - 15 mètres de l'axe des R.D. 329 et 337,
  - 10 mètres de l'axe de toutes les autres voies, y compris chemins ruraux et chemins d'exploitation.

## **2. Dispositions particulières**

2.1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

Les reculs indiqués au § 1 ci-dessus doivent cependant être respectés si la voie est classée "route départementale".

2.2. Les clôtures doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins d'exploitation pour permettre le passage des véhicules agricoles de grand gabarit.

## **Cas des fossés et des voies d'eau**

Un recul de 6 mètres à compter des berges est à respecter pour toutes constructions et installations de part et d'autre des rives des cours d'eau et des fossés afin de faciliter le curage et l'entretien des berges.

## **Cas des réseaux de gaz et d'hydrocarbures**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait des canalisations d'hydrocarbures et de transport de gaz à haute pression, à une distance au moins égale à 15 mètres.

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

---

### **1. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

## **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurées en tous points nécessaires.

### **Article 9 NC - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **Article 10 NC - Hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel.

#### **1. Cas des constructions à usage d'habitation**

Cette hauteur maximale est fixée à 7 mètres.

#### **2. Cas des autres constructions**

Non réglementé.

## **Article 11 NC - Aspect extérieur des constructions**

---

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

L'architecture de la station d'épuration inscrite au plan de zonage sous l'emplacement réservé Ba2, devra être sobre, utiliser un vocabulaire contemporain et des matériaux nobles (béton, bois, pierre...).

## **Article 12 NC - Stationnement des véhicules**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction et installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **Article 13 NC - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos ...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Un traitement végétal et la réalisation de plantations sont exigés pour permettre l'intégration de la station d'épuration inscrite au plan de zonage sous l'emplacement réservé Ba2.

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

### **Article 14 NC - Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

### **Article 15 NC - Dépassement du C.O.S.**

---

Sans objet.

## CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

---

### Caractère de la zone

La zone ND est une zone naturelle non desservie par des équipements publics à protéger soit en raison de la qualité des sites et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit en raison de risques ou de nuisances naturels.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur NDa, secteur couvrant des milieux naturels à protéger tels que terrains boisés, zones susceptibles d'être inondées, secteurs présentant un intérêt paysager ("ceintures vertes" en périphérie des zones urbaines, etc...),
- le secteur NDb qui correspond à des espaces verts urbains destinés à des activités récréatives et de loisirs : ce secteur couvre la trame verte qui traverse l'agglomération de BISCHWILLER, le massif forestier situé au Nord de l'agglomération, ainsi que quelques massifs boisés urbains,
  - le secteur NDc qui correspond en partie à d'anciens dépôts d'ordures et accueille une déchetterie,
- le secteur NDd où les abris pour animaux sont autorisés,
- le secteur NDi, secteur composé de terrains susceptibles d'être touchés par les inondations liées aux crues de la Moder.

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

### **Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises**

---

#### Dans le secteur NDa

1. Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt.
2. Les installations nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'un parcours de santé.

**Dans le secteur NDb**

3. Les installations nécessaires aux loisirs, à l'aménagement et au fonctionnement d'espaces verts collectifs tels que parcs publics urbains et parcours de santé, parcours de promenade à pied ou à cheval ou de courses de traîneau.
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement,
  - le mobilier lié aux espaces verts urbains ainsi que les petits jeux pour enfants,
  - les aires de jeux et de sport.
5. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions et installations existantes.

**Dans le secteur NDc**

6. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.
7. Les dépôts de matériaux inertes non recyclables.

**Dans le secteur NDd**

8. Les abris pour animaux.

**Dans le secteur NDi**

9. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes.
10. L'aménagement et la transformation des constructions existantes autres que les bâtiments agricoles n'ayant pour conséquence, ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol.
11. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, sauf si la destruction résulte des dégâts des crues.
12. Les infrastructures linéaires d'intérêt public et d'intérêt général sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux.

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur NDi**

13. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition qu'il n'y ait pas changement de la destination initiale, ni création de nouveaux logements.

14. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 ND à 15 ND, à condition que la construction nouvelle s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
15. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
16. Une aire d'accueil de 20 emplacements pour les gens du voyage, prévue dans le cadre du schéma départemental.

### **Dans toute la zone**

17. L'aménagement et l'adaptation de l'infrastructure routière existante.
18. La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
19. Les travaux, constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des ressources en eau potable et à leur traitement.
20. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 1 ND.
2. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
3. Le stationnement de caravanes isolées.
4. Les habitations légères de loisir.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les aires de jeux et de sport (sauf dans le secteur NDb),
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'article 1 ND.

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

### **Article 3 ND - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

- 1.2. Les accès sur les voies suivantes : R.D. 139, R.D. 337, R.D. 37, R.D. 329, sont interdits pour toute unité foncière pouvant être desservie par une autre voie publique.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

- 1.3. Tout accès sur la R.D. 29 est interdit.

#### **2. Voirie**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

### **Article 4 ND - Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### **2. Assainissement**

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

## **Article 5 ND - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

### **Cas des voies routières**

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement indiquées sur le plan de zonage.
- 1.2. A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées aux distances suivantes de l'axe des voies :
  - 35 mètres de l'axe des R.D. 29 et 37 pour les constructions à usage d'habitation,
  - 25 mètres de l'axe des R.D. 29 et 37 pour les autres constructions.
  - 15 mètres de l'axe des R.D. 329 et 337,
  - 10 mètres de l'axe de toutes les autres voies, y compris chemins ruraux et chemins d'exploitation.

#### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

Les reculs indiqués au § 1 ci-dessus doivent cependant être respectés si la voie est classée "route départementale".

### **Cas des fossés et des voies d'eau**

Un recul de 6 mètres à compter des berges est à respecter pour toutes constructions et installations de part et d'autre des rives des cours d'eau et des fossés afin de faciliter le curage et l'entretien des berges.

## **Cas des réseaux de gaz et d'hydrocarbures**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait des canalisations d'hydrocarbures et de transport de gaz à haute pression, à une distance au moins égale à 15 mètres.

### **Article 7 ND -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **1. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

#### **2. Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

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

---

1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurées en tous points nécessaires.

### **Article 9 ND - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 ND - Hauteur des constructions**

---

### **1. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel.

Cette hauteur maximale est fixée à 7 mètres.

### **2. Dispositions particulières**

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article 11 ND - Aspect extérieur des constructions**

---

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

## **Article 12 ND - Stationnement des véhicules**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction et installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **Article 13 ND - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Non réglementé.

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

#### **Article 14 ND - Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

#### **Article 15 ND - Dépassement du C.O.S.**

---

Sans objet.