

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I – ZONE NA

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation.

Elle comprend les secteurs :

- NAa à dominante d'habitat ;
- NAb réservé aux activités économiques et de services non polluantes.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises

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

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

##### 1.2. Dans les secteurs **NAa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **U** sous forme de lotissements, groupes d'habitation ou autre opération de construction, à condition :

- Qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, un aménagement cohérent des secteurs et une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- Que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- Que les équipements propres à l'opération soient réalisés et financés par le lotisseur ou le constructeur conformément à un plan d'ensemble des réseaux et des espaces collectifs tenant compte des caractéristiques propres au site et portant sur l'ensemble du secteur ;
- Que les constructions exposées aux risques d'affaissements miniers fassent l'objet de travaux confortatifs appropriés ;
- Que les constructions ne comportent aucun plancher au-dessous du niveau du terrain naturel ou d'un niveau empêchant le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales ;

- Que les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle classée « voie bruyante de type II » fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformément aux normes en vigueur.

**1.3. Dans le secteur NAb**, les activités économiques et de services non polluantes, les logements de service dans la limite de 1 logement par établissement, ainsi que l'édification et la transformation de clôtures, les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations précitées, à conditions :

- Que les activités ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitations avoisinantes et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant ;
- Que les constructions exposées aux risques d'affaissements miniers fassent l'objet de travaux confortatifs appropriés ;
- Que les constructions à usage d'habitation visées ci-dessus soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient édifiées à proximité des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure ;
- Que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent du secteur.

Outre les dispositions du plan d'ensemble du secteur, les règles définies aux articles **NA 2** à **NA 15** sont alors applicables.

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

**2.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **NA 1** ci-dessus.

**2.2.** La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

**2.3.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article NA 3 : Accès et voirie**

##### **3.1. Accès**

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

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic. La largeur des plates-formes de voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir.

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

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

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

**4.2.2. Eaux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas 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 cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

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

**5.1.** Dans le secteur NAa, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5 ares toute concession gratuite déduite.

**5.2.** Dans le secteur NAb, il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et nécessités découlant de la nature des activités, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.

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

### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur NAb**

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

### **7.2. Par rapport aux propriétés du secteur NAb**

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

### **7.3. Règles d'implantation particulières**

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Sauf nécessité technique tenant à la nature des activités, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

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

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

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

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

**9.1.** Dans les secteurs **NAa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

**9.2.** Dans le secteur **NAb**, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **NA 6, 7, 8, 12 et 13**.

## **Article NA 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** Sauf nécessités techniques, la hauteur des constructions ou installations de toute nature ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

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

## **Article NA 11 : Aspect extérieur**

### **11.1. Bâtiments**

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

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2 Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.3. Clôtures**

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

Les clôtures sur rues doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple et d'aspect agréable.

*Dans le secteur NAa :*

*Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie.*

*Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.*

*Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions avoisinantes.*

*La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres, les parties pleines ne devant pas excéder 1,20 mètres.*

#### **Article NA 12 : Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

Logements	1 pl/logement
Bureau Nette (SHON)	60% de la surface Hors Œuvre
Ateliers, dépôts	10% SHON
Autres	60% SHON

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

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

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

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

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

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

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**14.1.** Dans les secteurs **NAa**, le C.O.S. applicable est égal à 0,40.

**14.2.** Dans le secteur **NAb**, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **NA 3** à **NA 13**.

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

Néant.

Outre les dispositions du plan d'ensemble des secteurs et des articles **NA 5, NA 9, NA 11.3 et NA 14**, les règles définies aux articles **U 2 à U 13** du titre II à l'exception des articles **U 5, U 9 et U 11.2** sont alors applicables.

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

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

- Les parcs d'attraction,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article **U 1.4**.

**2.2.** La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

**2.3.** Dans le secteur de point de vue, délimité au plan de zonage le long de la rue de la rivière, entre les rues des Vergers et de la Chapelle, toute construction est interdite.

**2.4.** Les terrains de camping sauf dans le secteur Ub.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **U 3 : Accès et voirie**

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Voirie**

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

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

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

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

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

## **4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées** – le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

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

**4.2.2. Eux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau d'assainissement est du type séparatif, les eaux pluviales devront être déversées dans les canalisations d'eaux pluviales.

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

Les constructions devront être implantées sur l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. Quand l'alignement architectural n'est pas défini avec certitude, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

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

**7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.

**7.2.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, augmentée s'il y a lieu de la marge de reculement définie au paragraphe 6.1., la hauteur des constructions sur limite séparative ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

**7.3.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

**7.4.** L'implantation des abris de jardins de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur maximum est libre.

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

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



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

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

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

**10.1.** Le nombre de niveaux des constructions y compris les combles aménageables ne pourra excéder TROIS. A l'égout du toit, le nombre de niveaux des constructions est limité à DEUX, non compris les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1.50 mètre du niveau de la chaussée.

Toutefois, le nombre de niveaux fixé ci-dessus peut être porté à QUATRE dans le cadre d'opérations de restauration ou d'aménagement de combles pour usage d'habitation.

**10.2.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 15 mètres.

**10.3.** *Supprimé.*

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

#### **U 11 : Aspect extérieur**

##### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont interdites. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

#### **U 12 : Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexes III du présent règlement.

#### **U 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

**13.1.** Une proportion de 50% des espaces libres devra être plantée.

**13.2.** Des plantations choisies parmi des essences locales feuillues devront être réalisées aux emplacements prévus à cet effet conformément à la légende du plan de zonage.