

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

Les sols sont constitués de terrains non équipés susceptibles d'être urbanisés ultérieurement à l'occasion, soit d'une modification du P.O.S., soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagements ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Le secteur NAa est destiné à l'usage principal d'habitation.

Le secteur NAe est destiné aux activités ; il comprend le sous-secteur NAe1 faisant l'objet de prescriptions spécifiques liées au risque d'inondation.

Le secteur NAb est destiné à l'implantation d'activités scolaires.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

NA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I.1. Dans le secteur NAa, une opération d'aménagement à usage d'habitation, sous forme de lotissements, groupes d'habitations ou opérations isolées :

- si elles ne compromettent pas l'urbanisation harmonieuse du secteur ou du sous-secteur.
- si le terrain d'opération est contigu à des équipements publics existants,
- si les équipements propres à l'opération sont pris en charge par le lotisseur ou le constructeur en fonction d'un projet d'ensemble des équipements publics,
- si ce projet des équipements publics tient compte des caractéristiques propres au site, s'il porte sur l'ensemble du secteur ou sur une surface minimale de 2 hectares,
- si les règles propres à l'opération correspondent à celles d'une zone urbaine contiguë. Dans la zone NAa à ALTKIRCH au lieu dit «zwischen Halsweg und Hirtzbacherweg» les règles de la zone UC (UC 3 à UC 15) s'appliquent.
- Dans le secteur NAa au lieu dit "Riedmatten" à Carspach, les opérations d'aménagement sont subordonnées à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant de garantir la cohérence des aménagements sur l'ensemble du secteur.

1.2. Dans le secteur NAb, une opération d'aménagement destinée à recevoir les activités suivantes :

- les constructions et installations à vocation scolaire et leurs locaux techniques complémentaires ;
- les logements de service et/ou de fonction nécessaires au bon fonctionnement, au gardiennage et à la surveillance des constructions et installations admises ;
- les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités admises ;

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises qu'à condition :

- que les opérations soient contiguës à des équipements publics existants ou en cours de réalisation ;
- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant un aménagement cohérent du secteur.

Dans ce cas, les règles propres à l'opération seront celles de la zone UC contiguë, sauf pour les articles UC 6, UC 7, UC 8, UC9 et UC 10 auxquels se substitueront les articles NA 6, NA 7, NA 8, NA 9 et NA 10.

1.3. Dans le secteur NAe et le sous-secteur NAe I, une opération d'aménagement destinée aux activités autorisées en zone UE et aux lotissements industriels.

- si elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement couvrant l'ensemble du secteur.
- si les équipements propres à l'opération sont pris en charge par le lotisseur ou le constructeur,
- si les règles propres à l'opération sont celles de la zone UE, complétées par les dispositions de l'article NA3,
- dans le sous-secteur NAe I, sur la commune d'Altkirch, sont admises les constructions, aménagements et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone sous réserve :
 - du confortement et du renforcement de la digue existante ou sa reconstruction après démolition, avec bande roulable en crête ;
 - de leur implantation à une cote de premier niveau de 280,20 mètres NGF. Toutefois, cette cote n'est pas applicable aux installations de type station service ou station de lavage, ni aux aménagements routiers. Les installations techniques feront l'objet de préconisations spécifiques dans le cadre des dispositions réglementaires en vue d'assurer leur préservation en cas de crue ;

- du maintien de l'inondabilité des aires de stationnement ;

Tous travaux de remblaiements devront, en outre, être compensés par la création en amont de la digue d'un volume de stockage des eaux de crue équivalent au volume des remblais.

Les aménagements routiers sont autorisés à condition de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des crues aussi bien à l'amont qu'à l'aval.

NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1.** Tous affouillements et exhaussements de sols non liés à une opération admise, l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- 2.2.** L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 2.4.** Toute construction ou installation qui ne relève pas d'une opération décrite à l'article NA 1 sauf :
 - les équipements à caractère linéaire et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique ;
 - les coupes et abattages d'arbres nécessaires à l'entretien et à l'aménagement des cours d'eau ;
 - la reconstruction de bâtiments existants ainsi que leur aménagement, leur transformation ou leur extension mesurée, s'ils n'entraînent pas la création de logements supplémentaires ;
 - la réalisation de locaux annexes des constructions existantes s'ils sont situés au plus à 25 mètres de la construction existante ;

Dans les deux derniers cas, les règles d'urbanisme applicables sont celles d'une zone urbaine contigüe.

- 2.5.** Communes d'Altkirch à l'exception du sous-secteur NAe1, Carspach et Hirtzbach, dans la zone inondable figurant sur le plan de zonage, toute construction, tout aménagement ou remblaiement autres que ceux d'intérêt public.
- 2.6.** Dans le secteur NAe à Hirtzbach au lieudit "Fellenturm" : la construction de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités occupés par des tiers dans les périmètres d'inconstructibilité définis autour des installations d'élevages agricoles, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NA 3 : Accès et voirie

A Hirtzbach, dans le secteur NAE situé le long de la RD 432, à la périphérie Sud de l'agglomération, un seul accès direct à la RD 432 sera autorisé.

NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans le secteur NAB, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement soit au moins égale à 4 mètres.

NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur NAB, 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 4 mètres.

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

Dans le secteur NAB, sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à 4 mètres.

NA 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NAB, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NAb, la hauteur totale des constructions et installations de toute nature ne pourra excéder 15 mètres.

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

NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

NA 12 : STATIONNEMENT

Néant.

NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver et les plantations à créer représentés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IV - ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

Les sols sont affectés à des constructions à usage principal d'habitat de très faible densité.

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

UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Les lotissements et les constructions dont la nature correspond au caractère de la zone.
- 1.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.
- 1.3. La reconstruction des bâtiments démolis pourra se faire nonobstant les dispositions des articles UD 3 à UD 13 à condition que :
 - l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
 - la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante ;
 - les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction.
- 1.4. Les opérations figurant en emplacement réservé à créer.

UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage et s'ils ne sont pas nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone.
- 2.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone.
- 2.3. La démolition de tout ou partie de construction en l'absence de permis de démolir.
- 2.4. La création d'exploitations agricoles et d'établissements industriels.
- 2.5. Les bâtiments à usage de bureaux et leurs annexes à l'exception de ceux affectés à l'exercice d'une profession libérale.
- 2.6. Les établissements commerciaux de plus de 500 m² de surface de plancher sauf ceux à caractère touristique.

- 2.7. Les affouillements, l'exploitation de carrières et les exhaussements de sol sauf ceux destinés à parer au risque d'inondation.
- 2.8. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.9. Les dépôts de ferrailles de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 2.10. Communes d'Altkirch, Carspach et Hirtzbach, dans la zone inondable figurant sur le plan de zonage, toute construction, tout aménagement ou remblaiement autres que ceux d'intérêt public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UD 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

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

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

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès.

En limite de zone rurale il devra être réalisé, en cas de nécessité, une voie de 4 m d'emprise en fond de parcelle.

UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

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

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

4.2. Assainissement

- 4.2.1. **Eaux usées** - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes en vigueur et à leurs adaptations locales. Ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

- 4.2.2. Eaux pluviales** -Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de lotissements réalisés en vue de la construction de maisons d'habitation individuelle isolées des limites séparatives, la surface minimale des lots devra être au moins égale à 5 ares.

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

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- 6.2.** Le long du CD 432 et du CD 419, la distance par rapport à l'axe de la voie est fixée à 12 mètres (6 mètres à HIRTZBACH).

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension de bâtiments existants.

UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** Sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur et leur gabarit se raccorde harmonieusement au volume capable défini au début de ce paragraphe.

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

- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives dans l'un des cas décrits aux sous-paragraphes suivants :

7.2.1.

- leur hauteur ne dépasse pas 5 mètres au droit de la limite séparative et leur gabarit se raccorde harmonieusement au volume capable défini au début de ce paragraphe ;
- leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m, la longueur des adossements contre des bâtiments existants n'étant pas décomptée de ces 10 mètres.

7.2.2. Les propriétaires conviennent par une servitude de cour commune dans la limite de la hauteur maximum de construire sur les limites communes de leurs fonds, sans que pour une propriété plus du tiers de la longueur totale des limites séparatives puissent être bordée de constructions.

7.3. Dans tous les cas les dispositions de l'article UD 8 devront être respectées.

UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Sauf en cas de contiguïté, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- 8.1. Au droit des baies de pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.
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.
- 8.2. En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 3 mètres.
Cette règle s'applique uniquement entre deux bâtiments à usage d'habitation.

UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. A l'égout du toit, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux répartis de la manière suivante :

- un rez-de-chaussée,
- un étage.

Cette limitation ne s'applique pas aux sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à un mètre cinquante.

- 10.2.** Au faîte du toit, la hauteur maximum est limitée à 12 mètres mesurés verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.
- 10.3.** La hauteur maximum est ramenée à 5 mètres à l'égout et 10 mètres au faîte du toit au-delà d'une profondeur de 30 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul sauf dans l'hypothèse des articles UD 7.2.2 et UD 7.2.3.
- 10.4.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. Clôtures

11.2.1. Implantation

Les clôtures peuvent être implantées à l'alignement des voies en retrait des marges de recul là où elles existent.

11.2.2. Aspects

Les clôtures devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain :

- sur les limites séparatives, elles seront constituées, soit d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie vive.
Leur hauteur ne pourra dépasser 1,90 mètre :
- en bordure du domaine public, elles réaliseront la continuité de la façade sur rue dans le cas de la construction discontinue, sauf aux emplacements contigus au domaine public réservés au stationnement et à des places accessibles au public ; elles tendront à réaliser une unité de rue, de place et elles seront soit constituées d'un mur plein, soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure à 0,50 mètre.
Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,90 mètre.

UD 12 : STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
- 12.2.** En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de

stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à la moitié de la surface de la parcelle. Il devra être planté un arbre à haute tige par are de terrain.

Les espaces boisés à conserver et les plantations à créer représentés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article 6 du titre I.

14.1. Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,40.

14.2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

UD 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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