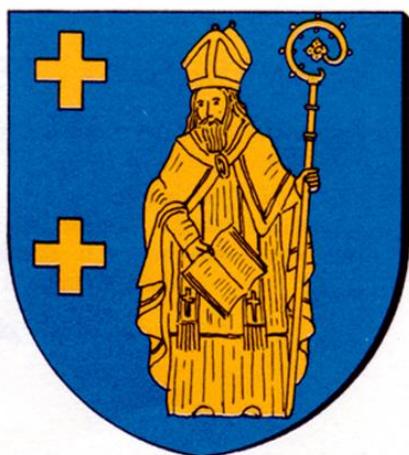


PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

*Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité*

RUMERSHEIM-LE-HAUT



3. Extrait du règlement du POS approuvé en 1996 (zones NA/NC/ND)

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS ne modifie pas le règlement écrit approuvé en 1996

DECLARATION DE PROJET

Document de travail



Décembre 2018

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation, mais non urbanisable dans le cadre du présent P.O.S., à l'exception des secteurs :

- **NAa** destiné à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitation ;
- **NAc** dans lequel des opérations de maisons d'habitation individuelles pourront être autorisées sous certaines conditions ;
- **NAe** réservé pour l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.

Le secteur **NAb** comprend les installations liées à l'exploitation de la gravière. Il est prévu ultérieurement pour recevoir des équipements de loisirs dans le cadre du réaménagement de cette gravière en plan d'eau selon un plan d'ensemble cohérent, par voie de révision ou modification du présent P.O.S.

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'agrandissement et l'extension des bâtiments artisanaux existants ;
- l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **NA** ;
- les équipements d'utilité publique ;
- les affouillements et exhaussements du sol 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 **UC** réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble , à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par 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 aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et une articulation avec les zones avoisinantes.

Dans ce cas, les règles de la zone **UC** seront applicables.

1.3. Dans le secteur **NAc**, les constructions correspondant au caractère de la zone, à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'ensemble d'équipements selon un aménagement cohérent. Dans ce cas, les règles de la zone **UC** sont alors applicables.

1.4. Dans le secteur **NAe**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UE** à condition 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 et son intégration dans le site et le paysage environnant.

Dans ce cas, les règles de la zone **UE** sont alors applicables.

1.5. Dans le secteur **NAb**, les installations et occupations du sol liées à l'exploitation de la gravière.

Article NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

2.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **NA 1** ci-dessus.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe **NA 1.1.**, l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

2.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

2.4. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux de la nappe phréatique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 : Accès et voirie

Néant

Article NA 4 : Desserte par les réseaux

Néant

Article NA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Néant

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

Néant

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

Néant

Article NA 9 : Emprise au sol

Néant

Article NA 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant

Article NA 11 : Aspect extérieur

.S

Néant

Article NA 12 : Stationnement

Néant

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

Néant

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

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

Néant.

28 en
oitatm
aspem

28 en
oitatm

28 en

28 en

CHAPITRE II - ZONE NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres. Elle comprend les secteurs :

- **NCa** affecté à la déchetterie et à la station d'épuration ;
- **NCb** réservé pour le passage de la ligne à très haute tension
- **NCc** réservé à l'exploitation de la gravière.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NC 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 V du présent règlement s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **NC 3** à **NC 13** 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 **NC** ;
- les équipements d'utilité publique ;

1.2. Sauf dans les secteurs **NCa** et **NCc**, les constructions et installations liées à l'activité agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone ;
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de deux logements.

- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **NC**.
- 1.4. Les activités considérées comme complémentaires à l'agriculture (gîtes ruraux, camping à la ferme...), si elles ne nécessitent pas la construction de nouveaux bâtiments et si elles sont localisées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- 1.5. Dans le secteur **NCa**, les installations et occupations du sol liées au fonctionnement et à l'entretien de la déchetterie et de la station d'épuration.
- 1.6. Dans le secteur **NCc**, les affouillements, installations et occupations du sol nécessaires à l'exploitation de la gravière sous réserve d'une remise en état des lieux progressive au fur et à mesure du développement de l'exploitation.
- 1.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

Article NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **NC 1**.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux visés à l'article **NC 1.3**.
- 2.3. L'ouverture et l'exploitation de gravières en dehors du secteur **NCc**.
- 2.4. La création d'étangs de pêche.
- 2.5. La création de terrains de camping et de caravanage.
- 2.6. Les parcs d'attraction.
- 2.7. Le stationnement de caravanes isolées.
- 2.8. Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- 2.9. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.
- 2.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit à l'annexe VI du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 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.

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.

Article NC 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

Article NC 5 : Caractéristiques des terrains

Aucun terrain dont la surface est inférieure à 4 000 m² ne pourra recevoir de construction à usage d'habitation.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

Article NC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sauf en cas de contiguïté, 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.

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

- 7.3. Le long des massifs boisés de la zone ND, la distance d'implantation de toute construction est fixée à 20 mètres. Cette distance est portée à 200 mètres par rapport aux limites des zones U et NA.

Article NC 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.

Article NC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **NC 6, 7, 8 et 12.**

Article NC 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 12 mètres.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.3. Dans le secteur **NCb**, la hauteur des constructions et installations de toute nature, à l'exception des pylônes E.D.F., ne pourra excéder 10 mètres.

Article NC 11 : Aspect extérieur

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.

Article NC 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 correspondant aux besoins de ces opérations.

Article NC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La végétation d'accompagnement du Muhlbach, les formations végétales issues des plantations après remembrement et 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 dont le texte est reproduit à l'annexe VI du présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **NC**. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **NC 3** à **NC 13**.

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

Néant.

CHAPITRE III - ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère boisé, de son intérêt écologique et de la qualité des sites et des paysages.

Elle comprend les secteurs :

- **ND a** où sont regroupés les équipements d'accueil et de loisirs relatifs au Golf du Rhin.
- **NDb** protégé en raison de l'intérêt archéologique du site

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Dans l'ensemble de la zone **ND** :

- L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature dans le sens défini à l'annexe V du présent règlement s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **ND 3** à **ND 13** sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général.
- L'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **ND**.
- Les équipements d'utilité publique.

1.2. Sauf dans les secteurs **NDa** et **NDb** :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative.
- les abri de chasse à raison d'un abri démontable au maximum par lot de chasse. Il faut entendre par abri de chasse une construction démontable et dont la surface de plancher hors oeuvre brute ne peut excéder 20 m² et une hauteur totale de 6 mètres.

- 1.3. Dans le secteur **NDa**, les aménagements strictement nécessaires à l'activité du Golf du Rhin à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage environnant.
- 1.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

Article ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **ND 1**.
- 2.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone.
- 2.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.4. Les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- 2.5. La création de terrains de camping et de caravanage.
- 2.6. Les parcs d'attraction.
- 2.7. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.
- 2.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit à l'annexe VI du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND 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.

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.

Article ND 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

Article ND 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

Article ND 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

Article ND 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Sauf en cas de contiguïté, 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.
- 7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

Article ND 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.

Article ND 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **ND 6, 7, 8 et 12.**

Article ND 10 : Hauteur maximum des constructions

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 10 mètres.

Article ND 11 : Aspect extérieur

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

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les grillages et clôtures à mailles devront être masqués par un rideau végétal dense.

Les abris de chasse devront comporter un traitement extérieur de façade en bois et une toiture couverte de tuiles ou similaire.

Article ND 12 : Stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, 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 correspondant aux besoins de ces opérations.

Article ND 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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 dont le texte est reproduit à l'annexe VI du présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **ND 3 à ND 13**.

Article ND 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

