

Communauté Urbaine de Strasbourg
Commune de WOLFISHEIM
Département du Bas-Rhin

**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**

Modification n° 10

REGLEMENT

Dossier approuvé
Janvier 2011

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WOLFISHEIM (Bas-Rhin).

ARTICLE 2 - Modalités d'application

Les dispositions du présent règlement se substituent :

- aux règles générales fixées par les articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles : R 111-2, R 111-3, R 111-3.1, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21, qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (voir plan des servitudes en annexe).

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM

Règlement

Article 3 - Division du territoire en zones

1. Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
 - 1.1. La zone UA, délimitée au plan et repérée par l'indice UA, est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux ainsi qu'à leurs dépendances dans l'agglomération existante ;
 - 1.2. Les sous-secteurs de zone UAa et UAb ont la même affectation que la zone UA, mais bénéficient d'une densité moindre de construction. Quant au sous-secteur de zone UAc, il diffère par la hauteur des constructions nouvelles.

Dans le secteur UAa, toutes les surfaces en rez-de-chaussée sont réservées à des commerces de détail.
 - 1.3. Les zones UB, délimitées au plan et repérée par l'indice UB, sont les zones d'extension réservées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux ainsi qu'à leurs dépendances dans laquelle les équipements, les voies et les réseaux divers sont réalisés ou projetés à court terme.
 - 1.4. Les zones UC, délimitées au plan et repérée par l'indice UC, correspondent aux zones d'extension récentes ou en cours et réalisées dans le cadre de la Z.A.C. Herrenwasser actuellement achevée. Elles sont occupées par des constructions à usage d'habitation individuelle ou collective et peuvent accueillir des activités, notamment artisanales et commerciales, ne présentant aucune nuisance.
 - 1.5. La zone UX délimitée et repérée par l'indice UX est réservée aux activités.
2. Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - 2.1. Les zones I NA, délimitées au plan et repérées par l'indice NA, sont les zones réservées à l'urbanisation future.
 - 2.2. La zone II NA, délimitée au plan et repérée par l'indice II NA, est la zone naturelle réservée à l'urbanisation future sous forme prépondérante d'habitat et d'équipements. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du P.O.S.
 - 2.3. Les zones I NAX, délimitées au plan et repérées par l'indice I NAX, sont les zones réservées aux activités futures.
 - 2.4. La zone II NAX, délimitée au plan et repérée par l'indice II NAX, est la zone naturelle réservée à l'urbanisation future sous forme d'activités. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du P.O.S.
 - 2.5. Les zones NC, délimitées au plan et repérées par l'indice NC, sont des zones naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la valeur du sous-sol sur le plan économique.
 - 2.6. Les zones ND, délimitées au plan et repérées par l'indice ND, sont des zones naturelles à protéger en raison de l'intérêt du site existant ou à créer. Elle comprend également les espaces boisés à conserver ou à créer.
3. Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espaces boisés".

3. Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espaces boisés".

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation du sol 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 ainsi que le stipule l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - Coefficient d'occupation du sol

Définition

Le 1° de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme le définit comme suit :

"Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol" et précise : "Pour une même zone ou partie de zone, ces coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination ou les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol".

Application

Le 2° de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme dispose : "Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La superficie des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111-5, est déduite des possibilités de construction".

"Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est inscrite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations".

P.O.S. de WOLFISHEIM

Règlement

Le 3° de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme dispose : "Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre **nette** susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2".

Les règles fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme sont : "La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction".

"La surface de plancher hors oeuvre **nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production".

"Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux".

Le 4° de l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme dispose :

"Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R 123.21 (3°)".

Enfin, le 5° de l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme dispose :

"Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123.1 et L 332.1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture".

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM

Règlement

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

Article 1 UA - Sont interdits

1. Les établissements et installations classés à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée comme par exemple le stockage lié au chauffage des immeubles, le parking,...
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings, terrains de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.
5. Dans le secteur UAa les logements situés au rez-de-chaussée.

Article 2 UA - Sont autorisés sous conditions spéciales

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article précédent :

1. Dans les établissements classés, existant dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
2. La démolition d'immeubles sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
3. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.
4. Voie de Liaison Intercommunale Ouest (V.L.I.O.)

Il est rappelé que dans les secteurs situés au voisinage de certains axes routiers, et reportés à titre d'information au plan de zonage pour ce qui concerne la V.L.I.O., existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Ces dispositions rendent caduques les règles d'isolement acoustique qui s'appliquaient au P.O.S. antérieurement à l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999.

SECTION II - Conditions d'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 d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus
- 6 mètres lorsqu'il dessert 6 logements au plus.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.

2) Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM

Règlement

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine.

- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;

- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;

- les ouvrages d'art franchissant une voie communale doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;

- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;

- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM

Règlement

ARTICLE 4 UA - Desserte en eau, assainissement et en électricité

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. En vertu de l'article L/33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout.
2. Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.
Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.
- 3.1. Dans les secteurs où les réseaux publics n'existent pas et sous réserve que les dispositions du paragraphe 3.2 du présent article ne soient pas applicables, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Le réseau d'égouts doit aboutir à un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
- 3.2. Les constructions sont interdites si l'avis du Directeur Départemental de l'Action Sanitaire et Sociale fait ressortir que l'hygiène générale et la protection sanitaire ne sont pas assurées.
- 3.3. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.
- 3.4. En outre, ces installations doivent être établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM

Règlement

Article 5 UA - Surface et forme des terrains

Non réglementé.

Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait de cet alignement.

Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

Les reculs des constructions le long de certaines voies, indiqués au plan, sont à respecter.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

3. Cours d'eau

Les constructions doivent respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges du Muhlbach, figurant au plan de zonage.

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

1. Implantation jouxtant la limite latérale

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 30 mètres comptés à partir de l'alignement.
- 1.2. L'implantation des constructions définies au § 1.1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
- 1.3. Au-delà de cette profondeur de 30 mètres, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

2. Implantation avec prospects

Lorsque les cas prévus au § 1 ci-dessus ne sont pas applicables, les dispositions suivantes sont à respecter :

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables 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 points ($L=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Cas particulier concernant un mode d'implantation ancien :

En limite séparative latérale, un recul équivalent à la saillie de la toiture par rapport au plan de la façade est toutefois autorisé afin de respecter la tradition locale du "Schlupf". Ce recul devra alors être de 0,70 m au minimum et de 1,20 m au maximum.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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.
2. 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.
3. Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

- 1.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus rapproché de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
- 1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 1.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

- 2.1. Dans toutes les zones UA, à l'exception du secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures. Seul un niveau habitable peut être aménagé sous les combles.

Dans le cas où des constructions nouvelles se substitueraient à des anciennes, des hauteurs identiques à celles des bâtiments démolis peuvent être autorisées sous réserve que les dispositions retenues dans les autres articles du chapitre I soient respectées.

La hauteur maximale totale des bâtiments à usage agricole est limitée à 10 mètres.

Dans les secteurs situés dans les couloirs de lignes portés au plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

- 2.2. Dans les secteurs de zone UAc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 5 mètres à l'égout principal des toitures.

3. Nombre de niveaux

- 3.1. Dans la zone UA, à l'exception des secteurs de zones UAc :

Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables, comble compris, est limité à 4 niveaux (R+2+comble).

- 3.2. Dans les secteurs de zone UAc :

Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables, comble compris, est limité à 2 niveaux (R+comble).

ARTICLE 11 UA - Aspect extérieur

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement;

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.

Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

Les recours gracieux contre de telles décisions seront instruits dans les formes précisées au titre I, article 4 ci-dessus.

- Clôtures

Clôtures le long du domaine public

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Elles ne peuvent dépasser 2,00 m de hauteur hors tout.

Les grillages peuvent être doublés de haies vives.

Les murs bahuts, surmontés d'éléments à claire-voie, ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur.

Des clôtures pleines (murs crépis) ne dépassant pas 2 m de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou sur les parcelles voisines.

Les murs joignant deux constructions dans le plan de l'une au moins des façades, situées à l'alignement ou parallèlement à l'alignement, s'inspirant de la tradition des porches à l'alsacienne, ne sont pas limités en hauteur, sous réserve de ne pas excéder la hauteur des façades à joindre.

Clôtures entre voisins

Elles ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur lorsque des fenêtres de maisons d'habitation risquent d'être masquées à moins de 3 m distance de la clôture à construire ou à modifier.

Dans les autres cas, leur hauteur est limitée à 2 m. ./.

P.O.S. de WOLFISHEIM

Règlement

ARTICLE 12 UA - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	2
<u>Bureaux et commerces</u>	
- nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3
- places pour 40 m ² de plancher hors oeuvre (vente + réserve)	1
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- places par classe élémentaire ou préscolaire	1
- places par classe secondaire ou technique	1,5
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : 5 places	1
- Hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	5
- Restaurants : pour 10 sièges	2
- Salles de spectacles : pour 10 sièges	1
<u>Activités industrielles</u>	
Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
* 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.O.S. de WOLFISHEIM

Règlement

Dans la mesure où l'exiguité des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 400 mètres maximum autour de ladite construction.

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il ne sera pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique "autres équipements", compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres.

ARTICLE 13 UA - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

L'adaptation mineure suivante peut être apportée aux dispositions du présent article, dans les formes précisées au titre I, article 4 ci-dessus.

Lorsque l'exiguité des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. parking) à condition d'être plantée d'arbres.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM

Règlement

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1. Les C.O.S. maximum applicables en zones UA sont de :
 - 0,6 en zone UA,
 - 0,8 en zone UAa,
 - 1,5 en zone UAb.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S., les constructions ou extensions de bâtiments publics.

Article 15 UA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UA à 13 UA, le dépassement du coefficient d'occupation peut être autorisé :

- Pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes, le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;
- Lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface maximum de 250 mètres carrés de plancher hors oeuvre. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher ;
- Pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements ;

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332-13 du même Code.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

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

Article 1 UB - Sont interdits

1. Les établissements et installations classés à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée comme par exemple : stockage lié au chauffage des immeubles, parkings,...
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings, terrains de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.
5. L'habitat collectif en zone UBa.

Article 2 UB - Sont autorisés sous conditions spéciales

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article précédent :

- dans les établissements classés, existant dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

SECTION II - CONDITIONS D'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 d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus,
- 6 mètres lorsqu'il dessert 6 logements au plus,
- 5 mètres en zone UBa.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.

2. Voirie

Aucune voie privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine.
- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrage à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

ARTICLE 4 UB - Desserte en eau, assainissement et en électricité

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. En vertu de l'article L 33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout.
2. Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.
Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement

Article 5 UB - Surface et forme des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation.

Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan sont à respecter.

Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

3. Cours d'eau

Les constructions doivent respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges du Muhlbach, figurant au plan de zonage.

En zone UBa, les constructions doivent respecter une marge de recul d'au moins 4 mètres à compter des berges du Canal de la Bruche et du Muhlbach, figurant au plan de zonage.

ARTICLE 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment, ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 m à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 UB ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au § 2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur peuvent jouxter toutes limites séparatives.
2. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas 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 points ($L = h/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospectifs tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 UB ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

./.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé.

./.

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

- 1.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus rapproché de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 1.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder à l'égoût des toitures :

- 7 mètres en zones UB 1 et UB 3 pour tout type de construction ;
- 8 mètres en zone UB 4 pour tout type de construction ;
- 7 mètres pour les maisons individuelles et 15 mètres pour tout autre type de construction en zone UB 2 ;
- 5 mètres pour les maisons individuelles en zone UBa.

Dans les secteurs situés dans les couloirs de lignes portés au plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE 11 UB - Aspect extérieur

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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.

Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

Les recours gracieux contre de telles décisions seront instruits dans les formes précisées au titre I, article 4 ci-dessus.

- Clôtures

Clôtures le long du domaine public

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Elles ne peuvent dépasser 2,00 m de hauteur hors tout.

Les grillages peuvent être doublés de haies vives.

Les murs bahuts, surmontés d'éléments à claire-voie, ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur.

Des clôtures pleines (murs crépis) ne dépassant pas 2 m de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou sur les parcelles voisines.

Clôtures entre voisins

Elles ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur lorsque des fenêtres de maisons d'habitation risquent d'être masquées à moins de 3 m distance de la clôture à construire ou à modifier.

Dans les autres cas, leur hauteur est limitée à 2 m.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement

4. Clôtures :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,40 mètre y compris le mur bahut éventuel.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

5. Antennes paraboliques :

Dans la zone UBa, les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles de la piste cyclable longeant le Canal de la Bruche.

Dans la zone UBa, la couleur des antennes paraboliques devra s'harmoniser avec celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

6. Toitures :

Dans la zone UBa, les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir deux versants principaux, à pentes égales, comprises entre 45° et 52°, avec la possibilité de ménager des pans coupés (croupes) n'exédant pas 2 m² comme sur les pignons des maisons traditionnelles.

Dans la zone UBa, les toitures seront revêtues exclusivement de tuiles en terre cuite traditionnelles ou à emboîtement de type plates, de couleurs brun-rouge sur l'ensemble des versants.

ARTICLE 12 UB - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	2
<u>Bureaux</u> - nombre de places pour 100 m2 de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> nombre de places pour 100 m2 hors oeuvre (vente + réserve)	
- de 0 à 100 m2	3
- de 100 à 1000 m2	4
- au delà de 1000 m2	6
<u>Equipement d'enseignement</u> nombre de places par classe construite :	
- primaire et maternelle	1
- secondaire et technique	1,5
<u>Autres équipements</u>	
- restaurant : pour 10 sièges	2
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	5
- Salles de spectacles : pour 10 sièges	1
- station-service : par poste de lavage et de graissage	3
<u>Activités industrielles</u> nombre de places pour 3 emplois :	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
* 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.	

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou des bâtiments existants, il ne sera pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique les "autres équipements", compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres.

ARTICLE 13 UB - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

L'adaptation mineure suivante peut être apportée aux dispositions du présent article, dans les formes précisées au titre I, article 4 ci-dessus.

Lorsque l'exiguité des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. parking) à condition d'être plantée d'arbres.

./.

SECTION III -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est de :
 - 0,8 dans les zones UB,
 - 0,6 dans la zone UBa.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics.

Article 15 UB - Dépassement du C.O.S.

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UB à 13 UB, le dépassement du coefficient du sol peut être autorisé :

- pour des opérations de réhabilitation de l'habitat existant dans les zones UB2, UB3, UB6, UB8, UB9, UB12, UB13 et UB14,
- pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle,
- lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimum de 250 mètres carrés de plancher hors oeuvre. Le dépassement dans ce cas est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher,
- pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332-13 du même Code.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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

Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol admises

- 1. Dans le secteur UC 1 :**
 - l'habitat collectif ou groupé
 - les locaux commerciaux à condition que leur accès direct soit situé au rez-de-chaussée.
- 2. Dans le secteur UC 2 :**
 - les activités professionnelles (commerces, artisanat, bureaux...)
 - l'habitat collectif ou groupé.
- 3. Dans le secteur UC 3 :**
 - l'habitat individuel
 - les petits commerces liés à l'habitat uniquement dans le sous-secteur UC 3c.
- 4. Dans le secteur UC 4 :**
 - les constructions à usage d'habitation et petits commerces de détail.
- 5. Les constructions, installations et occupations du sol qui ne sont pas spécifiquement interdites à l'article 2 UC.**

Article 2 UC - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1. Dans les secteurs UC 1, UC 3 et UC 4 :**

Les entrepôts commerciaux.
- 2. Dans le secteur UC 3c et UC 4 :**

Les surfaces commerciales, à l'exception des petits commerces de détail.
- 3. Les bâtiments à usage agricole, industriel.**
- 4. En ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales, agricoles ou d'élevage, sont interdits :**
 - les établissements et activités industrielles
 - les établissements et activités artisanales, agricoles ou d'élevage susceptibles de provoquer des nuisances ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau, de l'air ou de l'environnement, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 5. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.**

6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, quelle que soit leur nature.
7. Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules hors d'usage.
8. Les carrières, les gravières, les sablières et les étangs.
9. Les terrains de camping aménagés et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
10. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UC - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

1.2. Dans les secteurs UC 1 et UC 2 :

Aucun accès n'est autorisé pour les véhicules sur la RD 45.

1.3. Dans les sous-secteurs UC 1a et UC 2:

Seul un accès est autorisé pour les véhicules automobiles sur l'allée des Romains et la rue des Carpes.

1.4. Dans le secteur UC 2 :

- Dans le cadre d'une activité commerciale ou artisanale, aucun accès n'est autorisé pour les véhicules sur le tronçon Est-Ouest de la rue Westermatt.
- Les accès se feront par un accès unique sur l'allée Nord-Sud.

1.5. Dans le sous-secteur UC 3a :

Aucun accès n'est autorisé pour les véhicules sur l'allée des Romains et la rue des Carpes.

2. Voirie

- 2.1. Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi directement par un passage approprié à l'importance des constructions ou des ensembles de constructions ainsi qu'à leur destination.
- 2.2. Aucun passage ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 4 UC - Desserte par les réseaux

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
2. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.
3. La conception des bâtiments et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains.

Article 5 UC - Caractéristiques des terrains

1. Dans les secteurs UC 1 et UC 2 :

La surface minimale constructible n'est pas réglementée.

2. Dans le secteur UC 3 :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir au minimum une superficie de 5 ares.

Dans le cadre de maisons jumelées ou groupées, cette superficie minimale demandée est de 4 ares.

3. Dans le secteur UC 4 :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir au minimum une superficie de 4 ares.

4. Dans les sous-secteurs UC 1c et UC 1d, implantés en zone inondable :

La côte de référence à respecter pour l'implantation des bâtiments est fixée à 143,50 NGF.

Article 6 UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le sous-secteur UC 1a :

Les constructions ne pourront s'implanter que sur un linéaire de 85 mètres, le long de l'alignement.

2. Dans les sous-secteurs UC 1c et UC 1d :

- 2.1. Une marge de recul de 8 mètres maximum est autorisée en bordure de la rue de Westermatt et de son prolongement.
- 2.2. Une marge de recul de 4 mètres maximum est autorisée en bordure de la rue des Celtes prolongée vers l'Ouest.

3. Dans le secteur UC 2 :

- 3.1. Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à 3 mètres le long du tronçon Est-Ouest de la rue de la Westermatt et à 11 mètres le long du CD 45.
- 3.2. Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, au moins un des murs de construction principale devra être implanté sur la marge de recul.

4. Dans le secteur UC 3 :

Les constructions doivent être implantées au moins à 3 mètres de l'alignement à l'exception des garages, qui devront être implantés au moins à 5 mètres de l'alignement.

5. Dans le secteur UC 4 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer.

6. Dans les secteurs UC 3 et UC 4 :

- 6.1. Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins...) sont admises.
- 6.2. Les clôtures peuvent être implantées en retrait pour aménager des places de stationnement.

Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans les sous-secteurs UC 1c et UC 1d :

Les bâtiments ne peuvent être édifiés en limite séparative.

2. Dans le sous-secteur UC 1c :

La distance minimum d'implantation du bâti par rapport à la limite séparative est de 7 mètres.

3. Dans les secteurs UC 2, UC 3 et UC 4 :

3.1. Implantation en limite séparative latérale

3.2. L'implantation en limite séparative latérale des constructions est autorisée sur une profondeur maximale de 20 mètres depuis l'alignement ou la ligne qui s'y substitue.

3.3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant, en attente, sans dépassement dans aucun sens.

3.4. Implantation avec prospects

Lorsque les constructions ou installations ne sont pas implantées en limite séparative, les dispositions suivantes s'appliquent :

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.

Le prospect précité s'applique en tout état de cause en limite séparative arrière pour tout bâtiment de plus de 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

1. L'implantation des bâtiments peut se faire de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation 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.
3. 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.

Article 9 UC - Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction ou d'une installation est définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural. Seules les parties au-dessus du niveau du sol sont prises en compte.

1. Dans les secteurs UC 1, UC 2 et UC 4 :

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

2. Dans le secteur UC 3 :

L'emprise au sol maximale des constructions principales monofamiliales ne doit pas être inférieure à 80 mètres carrés.

Article 10 UC - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale de la partie supérieure de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder :

- 0,50 mètre dans les secteurs UC 1a et UC 2,
- 1 mètre dans les secteurs UC 1b, UC 1c et UC 4,
- 1,20 mètre dans le secteur UC 3.

2. Dans les secteurs UC 1 et UC 4 :

2.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures. Elle peut être de 8 mètres dans le cas de prise en compte des options architecturales.

2.2. Les bâtiments ne doivent pas excéder un niveau droit au-dessus du rez-de-chaussée. Un seul niveau de combles est aménageable et deux niveaux pour les appartements en duplex.

3. Dans le secteur UC 1 :

La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 12 mètres.

4. Dans le secteur UC 2 :

4.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures. Elle peut être de 8 mètres dans le cas de prise en compte des options architecturales.

4.2. La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 6 mètres pour les bâtiments à usage professionnel et 12 mètres pour les bâtiments collectifs d'habitations. Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments à usage professionnel.

4.3. Pour les bâtiments à usage professionnel, la hauteur maximale peut être dépassée pour des éléments ou équipements d'architecture ponctuels.

4.4. Les bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas excéder un niveau droit au-dessus du rez-de-chaussée. Un seul niveau de combles est aménageable et deux niveaux pour les appartements en duplex.

Les bâtiments à usage professionnel ne doivent pas excéder un niveau. Un niveau supplémentaire peut être aménagé pour un logement ou des locaux de service.

5. Dans le secteur UC 3 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 5 mètres à l'égout des toitures.

Article 11 UC - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

- 1.1. 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, leur architecture, 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.
- 1.2. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
- 1.3. Dans les zones UC 1c et UC 1d, les façades Est des immeubles devront être parallèles à la ligne à haute tension.
- 1.4. Dans les zones UC 1c et UC 1d, les façades qui regardent l'espace public, qui coupe en deux le sous-secteur UC 1c, devront être perpendiculaires à la ligne à haute tension.

2. Toitures

- 2.1. Les toitures principales auront une pente minimale de 40°.
- 2.2. Les toitures seront recouvertes de matériaux de couleur brun-rouge-orangé.

3. Clôtures sur rue et emprises publiques

- 3.1. La hauteur d'une clôture est mesurée par rapport au niveau moyen du trottoir ou de l'emprise publique limitrophe.
- 3.2. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 3.3. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des dispositifs à claire-voie en bois ou des murs pleins d'une hauteur maximum de 1,20 mètre pour les zones UC 1, UC 2, UC 3 et de 2 mètres pour la zone UC 4, comportant un soubassement en béton d'une hauteur minimale de 0,10 mètre.

4. Les clôtures sur limites séparatives

- 4.1. Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles existent, elles doivent être implantées en mitoyenneté et être constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire-voie en bois, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,20 mètre.
- 4.2. Dans les zones UC 3b et UC 3c, les clôtures en fond de parcelle sont obligatoires. Elles doivent être constituées d'éléments végétaux qui respecteront les servitudes relatives au passage des lignes électriques aériennes dans le sous-secteur UC 3b.

5. Antennes paraboliques :

- 5.1. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades.
- 5.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12 UC - Stationnement

1. Le stationnement des automobiles

1.1. Le stationnement des automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
LOGEMENT (résidents)	
- collectif	2
- maison individuelle	2
LOGEMENT (visiteurs)	
- par tranche de 2 logements de plus de 2 pièces	1 hors bâtiment
- professions libérales installées en logement	2 hors bâtiment
BUREAUX	
- pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	4
COMMERCES	
pour 100 m ² hors oeuvre (vente + réserve)	
- de 0 à 100 m ²	2
- de 100 à 1000 m ²	3
- au-delà de 1000 m ²	5
- commerce à forte rotation de clientèle	5
EQUIPEMENT D'ENSEIGNEMENT	
- par classe construite : . primaire et maternelle	1
. secondaire et technique	1,5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- établissement hospitalier : pour 1 lit	2
- centre culturel, salle de réunion : pour 10 sièges	1
- hôtel et logement-foyer : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	2
- cinéma, théâtre, salle de spectacles : pour 10 sièges	1
- station -service : par poste de lavage ou de graissage	3
ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES	
- pour 3 emplois	2
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

1.2. Dimensions minimales

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 15 m² au moins, non compris les dégagements et de 25 m² y compris les accès.

La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 mètres.

Article 13 UC - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction comprenant les accès, les aires de stationnement ainsi que les espaces libres non accessibles aux véhicules, doivent être plantés et aménagés.
2. Les aires de stationnement des véhicules en surface doivent être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 mètres carrés de parking.
3. **Dans les secteurs UC 1, UC 3 et UC 4 :**
Pour toute construction nouvelle, 20 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être réservé à des aménagements paysagers comportant des gazons, des plantations ou des espaces d'agrément réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UC - Coefficient d'occupation du sol

1. **Dans les secteurs UC 1 et UC 2 :**
Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 1, mis à part dans les sous-secteurs UC 1c et UC 1d où il est fixé à 2.
2. **Dans le secteur UC 3 :**
Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 0,6 pour les sous-secteurs UC 3a et UC 3c et à 1 pour le sous-secteur UC 3b.
3. **Dans le secteur UC 4 :**
Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 0,8.

Article 15 UC - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols est interdit dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

Article 1 UX - Sont interdits

1. Les lotissements pour l'habitation.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2 UX ci-dessous.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings, terrains de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les établissements et installations classées soumises à autorisation.
6. Les piscines et autres équipements de loisirs.

Article 2 UX - Sont autorisés sous conditions spéciales

1. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Les logements de fonction et de gardiennage doivent être intégrés aux bâtiments de l'activité économique dont ils dépendent. Leur superficie est limité à 100 m².
2. Les bureaux et locaux commerciaux annexés ou non à l'établissement implanté dans la zone.
3. Les travaux d'aménagement des bâtiments existants dans la zone.
4. Les établissements ou installations classées soumis à déclaration à condition que soient protégés les intérêts mentionnés à l'article 1^{er} de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
5. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (bruit le long des infrastructures de transports terrestres).
6. La déviation de Wolfisheim et Oberschaeffolsheim inscrite en emplacement réservé ainsi que les aménagements qui s'y attachent ou sont nécessaires à son fonctionnement, sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX - 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 fond voisin d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Tout accès direct à la RN4 est interdit.

Tout accès direct à la déviation de Wolfisheim et Oberschaeffolsheim est interdit.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté urbaine ;
- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètres ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;

- les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de plus de 120 mètres. Celle-ci peut être supérieure à 120 mètres si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;

- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordure de trottoir dans toute place de retournement.

ARTICLE 4 UX - Desserte en eau, assainissement et en électricité

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. Les lotissements industriels doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.
L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels, groupés ou non, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.
2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
3. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

./.

ARTICLE 5 UX - Surface et forme des terrains

Non réglementé.

**ARTICLE 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et em-
prises publiques**

1. Voirie

- 1.1. Aucune construction nouvelle ne peut être édiflée à moins de 10 mètres de l'axe d'une voie limitrophe.
- 1.2. Les servitudes de recul des constructions, le long de certaines voies, indiquées au plan sont à respecter.
2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.
3. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

4. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

./.

ARTICLE 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables 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 points ($L = h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres.
Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 9 UX - Emprise au sol

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

ARTICLE 10 UX - Hauteur des constructions

La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de la ligne de construction du côté opposé de la voie ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture, non compris les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement

ARTICLE 11 UX - Aspect extérieur

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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.

- Clôtures

Clôtures le long du domaine public

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Elles ne peuvent dépasser 2,00 m de hauteur hors tout.

Les grillages peuvent être doublés de haies vives.

Les murs bahuts, surmontés d'éléments à claire-voie, ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur.

Des clôtures pleines (murs crépis) ne dépassant pas 2 m de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou sur les parcelles voisines.

Clôtures entre voisins

Elles ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur lorsque des fenêtres de maisons d'habitation risquent d'être masquées à moins de 3 m distance de la clôture à construire ou à modifier.

Dans les autres cas, leur hauteur est limitée à 2 m.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement

ARTICLE 12 UX - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les aires d'approvisionnement ou de déchargement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m2 de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
Nombre de places pour 100 m2 hors oeuvre (vente + réserve)	
- de 0 à 100 m2	3
- de 100 à 1000 m2	4
- au-delà de 1000 m2	6
<u>Autres équipements</u>	
- Restaurant : pour 10 sièges	2
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage	5
<u>Activités industrielles</u>	
Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u>	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
* 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.	

./.

ARTICLE 13 UX - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres, à raison d'un arbre par place.
2. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

ARTICLE 14 UX - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Les possibilités d'occupation du sol pour les bâtiments industriels sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE 15 UX - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

./.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I NA

SECTION I -Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 I NA - Sont interdits

1. Les constructions isolées ainsi que toute opération non mentionnée ou non conforme à l'article 2 INA ci-dessous.
2. Les établissements ou installations classés à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée comme par exemple : le stockage lié au chauffage des immeubles, le parking, les petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries stations-service, etc.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les campings, terrains de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 I NA - Sont autorisés sous conditions spéciales

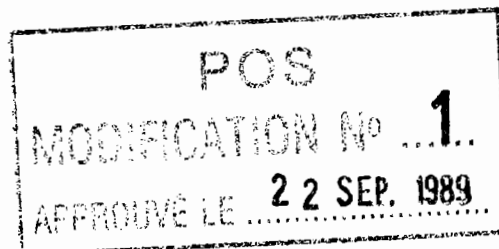
1. Les travaux d'amélioration de bâtiments existants.
2. Les lotissements destinés à l'habitation, les ensembles d'habitat collectif groupé ou individuel, les équipements publics ou commerciaux, ainsi que les bureaux et autres activités sans nuisance, sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :
 - 2.1. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
 - 2.2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
 - 2.3. Chaque opération doit en outre être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de 1 ha dans la zone I NA 3.

Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé, à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

Dans les zones I NA 1, I NA 4, et I NA 5, l'opération devra couvrir la totalité de ces zones.

3. Toute construction ne peut être autorisée que si elle s'intègre à un schéma d'organisation concernant l'ensemble de la zone ou du secteur. Ce schéma devra être établi préalablement au dépôt du dossier réglementaire, en accord avec les collectivités locales.
4. Dans la partie de la zone I NA 3 exposée au bruit de la RN 4 et de la "pénétrante Ouest" (°) (voies de type I) les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.
5. Il peut être admis qu'une opération comprenne plusieurs maîtres d'ouvrage, sous réserve que les demandes de permis de construire soient déposées simultanément et comportent les plans d'équipement de l'ensemble de cette opération, présentés sous la forme d'un schéma d'organisation.

(°) voir plans de zonage



P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement
Juin 1989

SECTION II - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 3 I NA - 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 d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus
- 6 mètres lorsqu'il dessert 6 logements au plus.

L'accès des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés. En particulier, les accès directs au CD 45 et au CD 63 sont interdits.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.

./.

2) Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine ;

- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;

- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètres ;

- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;

- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;

- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

./.

ARTICLE 4 I NA - Desserte en eau et assainissement

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes, dans des conditions conformes aux prévisions du projet d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE 5 I NA - Surface et forme des terrains destinés à recevoir de l'habitat

Non réglementé.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement

ARTICLE 6 I NA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

- 1.1 Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile.
- 1.2 Les clôtures peuvent être construites à l'alignement des voies. Toutefois elles doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'axe de toute voie, y compris de tout chemin rural ou d'exploitation, ouvert à la circulation automobile ou agricole.
- 1.3 Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan sont à respecter.
- 1.4 Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel de fait est délivré par l'autorité compétente.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

3. Cours d'eau et plans d'eau

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des cours d'eau ou plans d'eau.



P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement
Juin 1989

ARTICLE 7 I NA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite latérale

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 25 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 I NA ci-dessus.
- 1.2. Les constructions annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur peuvent jouxter toutes limites séparatives.

2. Implantation avec prospects

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 trois mètres.

- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel ou groupé, les prospects tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 I NA ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

./.

ARTICLE 8 I NA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 I NA - Emprise au sol

Non réglementé.

./.

ARTICLE 10 I NA - Hauteur des constructions

1. Hauteur relative

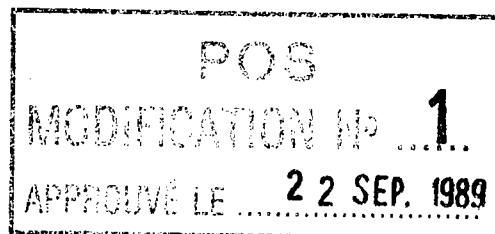
- 1.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus rapproché de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude en ces deux points.
- 1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 1.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

Dans les zones I NA, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder, à l'égout des toitures, les valeurs suivantes :

- dans les zones I NA 1 et I NA 4 : 7 mètres ;
- dans les zones I NA 3 et I NA 5 : 8 mètres.

Dans les secteurs situés dans les couloirs de lignes portés au plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.



ARTICLE 11 I NA - Aspect extérieur

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement;

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.

Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

- Clôtures

Clôtures le long du domaine public

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Elles ne peuvent dépasser 2,00 m de hauteur hors tout.

Les grillages peuvent être doublés de haies vives.

Les murs bahuts, surmontés d'éléments à claire-voie, ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur.

Des clôtures pleines (murs crépis) ne dépassant pas 2 m de hauteur peuvent être autorisés lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou sur les parcelles voisines.

Les murs joignant deux constructions dans le plan de l'une au moins des façades, situées à l'alignement ou parallèlement à l'alignement, s'inspirant de la tradition des porches à l'alsacienne, ne sont pas limités en hauteur, sous réserve de ne pas excéder la hauteur des façades à joindre.

Clôtures entre voisins

Elles ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur lorsque des fenêtres de maisons d'habitation risquent d'être masquées à moins de 3 m distance de la clôture à construire ou à modifier.

Dans les autres cas, leur hauteur est limitée à 2 m.

Ces dispositions concernant les clôtures (clôtures le long du domaine public, clôtures entre voisins ne sont toutefois pas applicables en cas de règlement de lotissement imposant un ou plusieurs types de clôture. ./.

ARTICLE 12 I NA - Obligation de réaliser des aires de stationnement

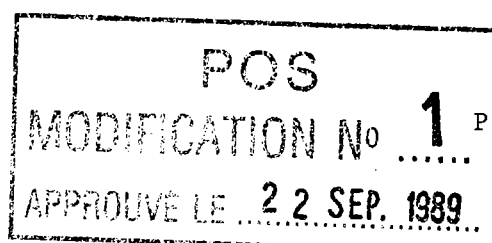
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
<u>Logements</u> (résidents et visiteurs)	2
<u>Bureaux</u> - nombre de places pour 100 m2 de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> nombre de places pour 40 m2 hors oeuvre (vente + réserve)	1
<u>Equipement d'enseignement</u> nombre de places par classe construite . primaire et maternelle . secondaire et technique	1 1,5
<u>Autres équipements</u> - Centre culturel, salle de réunion : 5 places - Hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres - Restaurant : pour 10 sièges - Salles de spectacles : pour 10 sièges - Station-service : par poste de lavage ou de graissage	1 5 2 1 3
<u>Activités industrielles</u> Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

* 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.

Pour une maison individuelle, l'une des places exigées au moins devra être aménagée sur chaque lot dans un espace non clos donnant directement accès sur la voie publique et en-dehors de tout accès en dénivelé à un garage.



P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement
Juin 1989

ARTICLE 13 I NA - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées .

En outre, 30 % au moins de la superficie du terrain devra être réservée à des aménagements paysagers tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans le calcul.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

ARTICLE 14 I NA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

1. Le C.O.S applicable dans les zones I NA est égal à 0 pour toute construction qui ne se conformerait pas aux articles 1 I NA à 13 I NA ci-dessus (voir tout particulièrement l'article 2 I NA).

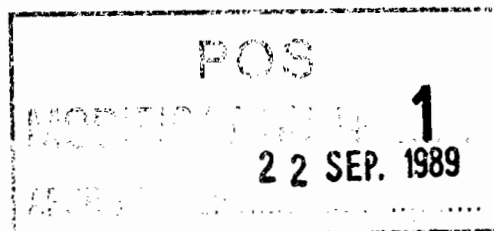
Lorsque le projet est conforme, le C.O.S. maximum applicable est égal à :

- . 0,4 dans la zone I NA 5 pour les maisons individuelles. Pour tout autre type de construction, il est toutefois porté à 0,6
- . 0,6 dans la zone I NA 3, quel que soit le type d'habitat
- . 0,6 dans les zones I NA 1 et I NA 4 pour les maisons individuelles. Pour tout autre type de construction, il est toutefois porté à 0,8.

2. Ne sont pas soumis au C.O.S les constructions ou extensions de bâtiments publics.

ARTICLE 15 I NA - Dépassement du C.O.S.

Non autorisé.



P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement
Juin 1989

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NAL

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

Article 1 NAL - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions ou installations d'accueil et d'équipement accompagnant une zone de sports et de loisirs, sous réserve que ces aménagements soient destinés au public.
2. Les logements de fonction ou de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
3. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol justifiés par une construction ou un aménagement public autorisé.
5. Dans la zone INAL1, les antennes téléphoniques ainsi que les locaux techniques qui y sont annexés et dont la superficie n'excède pas 20 m².

Article 2 NAL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction et installation, à l'exception de celles visées à l'article 1 NAL ci-dessus.
2. Les dépôts de ferrailles de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
3. Les carrières et les gravières.
4. Les constructions à usage d'habitation et de séjour permanent sous les lignes électriques de 20 kV ou plus.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux définis à l'article 1 NAL ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NAL - 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 d'au moins 4 mètres de large, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

ARTICLE 4 NAL - Desserte par les réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'hébergement et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément au règlement en vigueur.

ARTICLE 5 NAL - Surface et forme des parcelles

Non réglementé.

ARTICLE 6 NAL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

- 1.1. Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres au moins de l'axe d'une voie limitrophe.
- 1.2. Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de 3 mètres de l'axe de toute voie, y compris de tout chemin rural ouvert à la circulation automobile ou agricole.

2. Cours d'eau et canaux

Les constructions nouvelles devront respecter les marges de recul portées au plan par rapport aux berges des cours d'eau et canaux.

3. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE 7 NAL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Constructions nouvelles

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 5 mètres.

2. Travaux de transformations

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE 8 NAL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 NAL - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 NAL - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE 11 NAL - Aspect extérieur

1. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement
 2. 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.
-

3. Clôtures :

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne doivent pas dépasser une hauteur de deux mètres de hauteur hors tout.
- 3.3. Les grillages peuvent être doublés de haies vives.
- 3.4. Mes murs-bahuts, surmontés d'éléments à claire-voie, ne peuvent dépasser 0,50 mètre de hauteur.
- 3.5. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.
Des clôtures-grillages, liées à la pratique des sports, peuvent dépasser la hauteur de 2 mètres.
- 3.6. Dans la zone NAL 2, la hauteur maximum des clôtures autorisées n'est pas réglementée.

Article 12 NAL - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques. (voir article 13 NAL ci-dessous).

Article 13 NAL- Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.
2. En outre, 30 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NAL - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé

Article 15 NAL - Possibilité de dépassement du C.O.S.

Non réglementé

CHAPITRE IIter - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INAm (mixte)

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

Article 1 INAm - Occupations et utilisations du sol admises

1. Dans le secteur de zone INAm2

- Les lotissements destinés à l'habitation.
- Les ensembles d'habitat collectif, groupé ou individuel.

2. Dans le secteur de zone INAm1

- Les équipements publics présentant des nuisances compatibles avec la proximité d'un secteur d'habitat.
- Les habitations liées au gardiennage de la zone ainsi que les logements de fonction.
- Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur de volumes existants.
- Les affouillements ou exhaussements du sol justifiés par une construction ou un aménagement public autorisé.

3. Dans le secteur de zone INAm3

- Les équipements publics présentant des nuisances compatibles avec la proximité d'un secteur d'habitat.
- L'habitat, le commerce et les services.

4. L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées n'est autorisé que sous réserve de remplir toutes les conditions particulières suivantes :

- Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible.
- L'urbanisation ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une seule opération concernant la totalité de la surface de la zone INAm.

Article 2 I NAm - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
2. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
3. Les terrains de camping et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les établissements constituant une source de nuisance, à l'exception de ceux dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, parkings...
5. Toute activité de stockage liée ou non à des entreprises.
6. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 1 I NA.
7. Dans le secteur de zone INAm2 toute activité commerciale, de bureaux ou de services, à l'exception de celles situées au rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation.
Dans le secteur de zone INAm1, tout logement non lié au gardiennage de la zone ou autre qu'un logement de fonction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 INAm – 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 d'au moins 4 mètres de large, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il dessert 6 logements au plus.

Les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.

L'accès aux constructions à partir des voies classées dans la voirie départementale ou nationale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces voies peut être interdit.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance justifie des entrées ou sorties supplémentaires.

Les rampes d'accès éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public avec une déclivité inférieure à 10 %.

La voie principale de desserte du secteur INAm2 est la rue de la 2^{ème} Division Blindée.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté urbaine, la voirie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée 5,50 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordure de trottoir dans toute place de retournement ;

- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;

Article 4 I NAM - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes, dans des conditions conformes aux prévisions du projet d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les dispositions du règlement sanitaire départemental.

- 3.** Les raccordements aux réseaux électriques de télécommunication et de télédétection doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices

Article 5 I NAM - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 INAm - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

- 1.1. Lorsque les règles d'implantation ne sont pas spécifiées dans un règlement de lotissement ou d'opération approuvé, les règles suivantes sont applicables :
- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile.
 - La construction ne doit entraîner aucun abattage d'arbre d'alignement.
 - Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
- 1.2. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel de fait est délivré par l'autorité compétente.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

Article 7 INAm - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 25 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 INA ci-dessus. En zone INAm3, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales sans qu'il ne soit fixé de conditions de profondeur à compter du recul de l'alignement. Cette possibilité est offerte à tous les types de constructions.
- 1.2. Les constructions annexes peuvent jouxter toutes limites séparatives, à condition de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 3,5 mètres le long de ces limites.

2. Implantation avec prospects

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 inférieur à 3 mètres.

3. Dispositions particulières

- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au paragraphe 2 ci-dessous sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 INA ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 INAm - Emprise au sol

Dans le secteur INAm1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 INAm - Hauteur maximum des constructions

1. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
2. **Hauteur absolue**

Le nombre total de niveaux habitables est limité à 4 (R+3). La hauteur maximum des bâtiments, hors édifices et installations techniques, est fixée à 13 m. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus d'un mètre par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette.

En zone INAm3, le nombre total de niveaux habitables est limité à 4, soit un rez-de-chaussée, deux niveaux plus un niveau en attique ou sous combles.

Article 11 I NAm - Aspect extérieur

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.

Clôtures

Lorsque les règles d'édification de clôtures ne sont pas spécifiées dans un règlement de lotissement ou d'opération approuvé, les règles suivantes sont applicables :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,20 mètre y compris le mur bahut éventuel.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. En aucun cas leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Article 12 INAm – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)	
Pour tout type de logement (résidents et visiteurs)		
- collectif :		
. jusqu'à 3 pièces	1	
. au-delà de 3 pièces	2	
- maison individuelle	2	
Bureaux (employés et visiteurs) (2)		
- nombre de places pour 100 m ²	3	
Commerces (employés et clients)		
Nombre de places pour 100 m ²		
- de 0 à 100 m ² (3)	2	
- de 101 à 1000 m ² par tranche de 100 m ²	3	
- au-delà de 1000 m ² par tranche de 100 m ² :	5	
Etablissements d'enseignement pour chaque classe	1	
Autres équipements (3)		
- centre culturel, salle de réunion	pour 10 places	2
- hôtel, logement-foyer	pour 10 chambres	5
- établissement hospitalier :	pour 10 lits	5
- restaurant	pour 10 sièges	2
- cinéma, théâtre, salles de spectacles	pour 10 sièges	1
- répartition, entretien, lavage des véhicules	pour 1 poste	4
Activités industrielles ou artisanales		
Nombre de places pour 3 emplois	2	
Equipements exceptionnels		
Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres		
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.		
(2) Surfaces hors œuvre brutes, déduction faite de celles affectées au stationnement.		
(3) Ces normes pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins		

S'ajoutent aux normes précitées les emplacements des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises (poids-lourds ; entreprises ayant des besoins particuliers comme les auto-écoles, les bureaux de location de véhicules...)

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12 m² au moins, non compris les

dégagements, et de 25 mètres carrés y compris les accès. La largeur des emplacements créés ne pourra être inférieure à 2,30 mètres.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique "autres équipements", compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres.

Article 13 INAm - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, 30% au moins de la superficie du terrain devront être réservée à des aménagements paysagers tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux d'enfants. Dans les secteurs de zone INAm1 et INAm3, le tiers au plus de la superficie d'espaces verts ainsi déterminé peut être utilisé en aire de stationnement à condition qu'elle comporte un revêtement perméable et soit plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans le calcul.

Dans le secteur de la zone INAm2, il est exigé l'aménagement d'un terrain d'au moins 2 ares, inscriptible dans un cercle d'au moins 15 mètres de diamètre, équipé pour le jeu des enfants.

SECTION III -Possibilités maximum d'occupation du sol

Article 14 INAm - Coefficient d'occupation du sol (COS)

1. Dans le secteur INAm1

Les possibilités d'occupation du sol pour les bâtiments individuels ou artisanaux sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

2. Dans le secteur INAm2

et sous réserve de l'application des articles 1 INA à 13 INA du présent règlement, le COS maximum applicable dans les différentes zones est égal à 0,7.

3. Dans le secteur INAm3

Non réglementé.

Ne sont pas soumis au COS les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Article 15 INAm - Dépassement du COS

Sans objet dans les secteurs de zone INAm1 **et INAm3**, et non autorisé dans le secteur de zone INAm2.

CHAPITRE II - Règlement applicable aux zones INAx

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 INAx - Sont interdits

1. Toute opération non mentionnée ou non conforme à l'article 2 INAx ci-dessous.
2. Les lotissements pour l'habitation.
3. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2 INAx ci-dessous.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les campings, terrains de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.
6. Les établissements ou installations classées soumises à autorisation.
7. Les piscines et autres constructions de loisirs.
8. **Dans la zone INAx4 :**
 - 8.1. Les dépôts non organisés et permanents de matériaux à l'extérieur des bâtiments.
 - 8.2. Tous local servant à l'habitat ou au stockage de marchandises s'il est situé au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Article 2 INAx - Sont autorisés sous conditions spéciales

1. **Dans toutes les zones**
 - 1.1 Les constructions ou installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - 1.2 Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Les logements de fonction et de gardiennage doivent être intégrés aux bâtiments de l'activité économique dont ils dépendent. Leur superficie est limitée à 100 m².
 - 1.3 Les bureaux et locaux commerciaux ainsi que les hôtels et restaurants.
 - 1.4 Les bâtiments d'équipement liés au fonctionnement de la zone tels que restaurant d'entreprise, centre de sécurité, d'information, etc.
2. **Dans la zone INAx4**
 - 2.1 Les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, hôteliers, de restauration, de bureaux et de services seront liés ou compatibles avec la fonction principale agro-alimentaire de la zone.
 - 2.2 Les bureaux et locaux commerciaux seront annexés directement à l'établissement implanté dans la zone.

3. L'ensemble des constructions précitées n'est autorisé que sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :
 - 3.1. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
 - 3.2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés, ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - 3.3. Chaque opération doit en outre être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de 1 ha dans les zones INAx 1 et INAx 2.
Dans la zone INAx 3, l'urbanisation devra concerner la totalité de la zone.
Dans la zone INAx 4, l'urbanisation devra couvrir une superficie au moins égale à 20 ares.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

4. Nonobstant les dispositions de l'article 1 INAx ci-dessus, sont autorisés :
 - 4.1. Pour les établissements industriels existants : les travaux qui n'entraînent pas de modification des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
 - 4.2. Dans les autres types de bâtiments : les travaux d'amélioration de bâtiments existants.
5. Dans la partie de la zone INAx 1 et dans la zone INAx 3, exposées au bruit de la «pénétrante Ouest» (voies de type I), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.
6. Dans la partie de la zone INAx 4, comprise dans la zone de bruit D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim, les constructions nouvelles à usage d'habitation admises, ainsi que l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 INAx - 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 fond voisin d'au moins 4 mètres de large par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Le permis de construire ne peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès est considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus,
- 6 mètres lorsqu'il dessert 6 logements au plus.

Dans la zone INAx1, l'accès des riverains à l'ex RN 4 doit se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire de voies secondaires de desserte.

Pour la zone INAx4, la largeur des accès n'excédera pas 9 mètres et le terrain ne pourra disposer de plus de 2 accès à partir des voies publiques ou privées. Aucun accès direct des riverains ne sera possible sur la RD 63.

Par ailleurs les accès ne pourront être créés à moins de 30 mètres d'un carrefour et les portes, barrières levantes ou coulissantes marquant ces accès devront respecter un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Dans la zone INAx4, cette largeur ne peut être inférieure à 7 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil de Communauté dans une délibération motivée ;

- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;

- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;

- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;

- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;

- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

ARTICLE 4 I Nax - Desserte en eau, assainissement et en électricité

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. Les lotissements industriels doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels, groupés ou non peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
3. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement

ARTICLE 5 I NAX - Surface et forme des parcelles

Dans la zone INAx4, la surface des terrains (lot) ne pourra être inférieure à 20 ares.

**ARTICLE 6 I NAX - Implantation des constructions par rapport aux voies et em-
prises publiques**

1. Voirie

Aucune construction nouvelle ne peut être édiflée à moins de 12 mètres de l'axe d'une voie limitrophe.

Dans la zone INAx4, ce recul sera au minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Aucune clôture ne peut être édiflée à moins de 3 mètres de l'axe de toute voie, y compris de tout chemin rural, ouvert à la circulation automobile ou agricole.

Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux visés à l'article R 440-1 du Code de l'Urbanisme doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués aux plans, sont à respecter.

ARTICLE 7 I Nax - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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 points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 8 I Nax - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 9 I Nax - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain dans les zones I Nax.

./.

ARTICLE 10 I Nax - Hauteur des constructions

Dans les zones Nax à l'exception de la zone I Nax 3, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures, non compris les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

Dans la zone I Nax 3, cette hauteur est limitée à 15 m au faitage.

ARTICLE 11 I Nax - Aspect extérieur

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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.

- Clôtures

Clôtures le long du domaine public

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Elles ne peuvent dépasser 2,00 m de hauteur hors tout.

Les grillages peuvent être doublés de haies vives.

Les murs bahuts, surmontés d'éléments à claire-voie, ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur. Dans la zone INAx4, la hauteur du mur bahut ne saurait excéder 0,40 m.

Dans toutes les zones à l'exception de la zone INAx4 des clôtures pleines (murs crépis) ne dépassant pas 2 m de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elle répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou sur les parcelles voisines.

Clôtures entre voisins

Elles ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur lorsque des fenêtres de maisons d'habitation risquent d'être masquées à moins de 3 m distance de la clôture à construire ou à modifier.

Dans les autres cas, leur hauteur est limitée à 2 m.

ARTICLE 12 I NAX - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(1)
Bureaux Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3*
Commerces Nombre de places par rapport à la surface de plancher hors oeuvre (vente + réserve)	
- de 0 à 100 m ²	3
- de 100 à 1.000 m ²	4
- au-delà de 1.000 m ²	6
Autres équipements	
- restaurant pour 10 sièges	2**
- station-service : par poste de lavage ou de graissage	5
- hôtel : pour 10 chambres	5
Activités industrielles Nombre de places pour 3 emplois	2
Equipements exceptionnels Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
* En zone INAx4, le nombre de places est porté à 5	
** En zone INAx4, le nombre de places est porté à 3.	

ARTICLE 13 I NAx - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

En outre, 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres dans les zones INAx à l'exception de la zone INAx4. Dans la zone INAx4, le tiers au plus de cette surface peut être utilisé en parking, à condition de comporter un revêtement perméable et qu'il soit planté d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

2. Dans la zone I NAx 3, des plantations d'une largeur minimum de 5 mètres, composées d'arbres de haute tige formant écran visuel, seront réalisées comme indiqué au plan de zonage. En outre un arbre de haute tige devra être planté pour 3 places de stationnement.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

ARTICLE 14 I NAx - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Les possibilités d'occupation du sol pour les bâtiments industriels sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE 15 I NAx - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE II bis - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE II NA

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 II NA - Sont interdits

Toute construction ou installation ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol. Toutefois ne sont pas concernés par cette interdiction les affouillements ou les exhaussements à but agricole.

Nota :

Une seule zone, la zone II NA 8, a été délimitée au Nord de la RN 4. Destinée à des extensions ultérieures elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du POS.

Les règles applicables aux zones seront définies dans le cadre d'une telle procédure.

ARTICLES 2 II NA à 15 II NA

Sans objet.

./.

CHAPITRE II ter - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINAx

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

Article 1 IINAx - Sont interdits

Toute construction ou installation ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol. Toutefois ne sont pas concernés par cette interdiction les affouillements et les exhaussements à but agricole.

Nota :

Une seule zone, la zone II INAx a été délimitée au Nord du fort Kléber. Destinée à une extension ultérieure de la zone d'activité NAx, elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du POS.

Les règles applicables seront définies dans le cadre d'une telle procédure.

Article 2 IINAx - Sont autorisés

La déviation de Wolfisheim et Oberschaeffolsheim inscrite en emplacement réservé ainsi que les aménagements qui s'y rattachent ou sont nécessaires à son fonctionnement, sont autorisés.

Article 3 IINAx - Accès et voirie

Tout accès direct à la déviation de Wolfisheim et Oberschaeffolsheim est interdit.

Article 4 IINAx - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 5 IINAx - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 IINAx - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à 35 mètres au moins de l'axe de la déviation de Wolfisheim et Oberschaeffolsheim.

Article 7 IINAx à 15 IINAx

Sans objet.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NC

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

Article 1 NC- Sont interdits

1. Toutes constructions et installations, à l'exception de celles visées à l'article 2 NC.
2. Les dépôts de ferrailles de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings, terrains de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les logements liés aux exploitations rurales en zone NC 2.

Article 2 NC- Sont autorisés sous conditions spéciales

1. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, y compris celles destinées au logement des exploitations rurales en zone NC 1.
2. Les travaux d'amélioration de bâtiments existants.
3. Dans la partie de la zone NC située à moins de 200 mètres de la limite de la future emprise de la RN 4 (*) (voie de type I), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 5 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.
4. Les constructions nécessaires aux exploitations rurales en zone NC 2.
5. Les places de stationnement des véhicules ainsi qu'une aire de promenade et de détente en zone NC 3.
6. Dans les zones NC 4 et NC 5 : les terrasses, les terrasses couvertes sur sous-sol, les vérandas, les piscines et les abris de jardin d'une superficie maximum de 12m², sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.
7. Dans la partie de la zone NC2, comprise dans la zone de bruit D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim, les constructions nouvelles à usage d'habitation admises, ainsi que l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NC - 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 fond voisin d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles la marge de recul est égale ou supérieure à 17,50 mètres de l'axe devra se faire en des points spécialement aménagés.

Les accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie nationale ou départementale peuvent être interdits.

Tout accès direct à la déviation de Wolfisheim et Oberschaeffolsheim est interdit.

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 4 NC - Alimentation en eau et assainissement

1. Eau

- a) Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.
- b) Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par le branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.
- c) Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.
- d) L'alimentation en eau n'est pas obligatoire pour les hangars, sous réserve de l'accord des services chargés de la sécurité-incendie.

2. Assainissement

- a) Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, notamment le règlement sanitaire départemental.
- b) L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 5 NC - Surface et forme des parcelles

Non réglementé.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement

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

1. Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres au moins de l'axe d'une voie limitrophe, à l'exception des silos à maïs et à fourrage qui doivent respecter un recul minimum de 4 mètres de l'alignement ou des limites des voies limitrophes.

Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de 3 mètres de l'axe de toute voie y compris de tout chemin rural, ouvert à la circulation automobile ou agricole.

Les constructions doivent être édifiées à 35 mètres au moins de l'axe de la déviation de Wolfisheim et Oberschaeffolsheim.

Les reculs des constructions, le long des voies, figurant aux plans sont à respecter.

2. Les lignes électrique

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 12 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

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

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables 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 points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 NC - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 NC - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout des toitures, par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation.

Pour les autres bâtiments à usage agricole, la hauteur maximale totale est fixée à 10 mètres sauf pour les silos à fourrage, où aucune limite de hauteur n'est fixée.

Les clôtures ne peuvent être constituées que de rangées de fil de fer soutenues par des poteaux, de grillages, d'éléments à claire-voie ou de haies vives.

Le soubassement en béton éventuel ne saurait excéder une hauteur de 20 cm au-dessus du niveau du sol.

./.

ARTICLE 11 NC - Aspect extérieur

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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.

- Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci doivent ne pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale admise pour les clôtures, est de 2 mètres pour les haies vives, et de 1,50 mètre pour les clôtures à claire-voie y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Toute clôture doit être implantée à une distance minimum de 4 mètres de l'axe de toute voie ou chemin rural.

./.

ARTICLE 12 NC - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 NC - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

ARTICLE 14 NC - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.

Non réglementé.

ARTICLE 15 NC - Possibilité de dépassement du C.O.S

Sans objet.

./.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

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

Article 1 ND - Sont interdits

1. Toute construction et installation, à l'exception de celles visées à l'article 2 ND.
2. Les dépôts de ferrailles de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
3. Les créations et extensions d'étangs de pêche.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à la V.L.I.O., et les ouvertures ou extensions de carrières, étangs ou gravières.
5. Toutes constructions et installations situées sur les terrains concernés par le projet de rectification du lit de la Bruche.

Article 2 ND - Sont autorisés sous conditions spéciales

1. Dans la zone ND 1

- 1.1. Les activités liées au tourisme, aux loisirs avec les équipements qui y sont rattachés, y compris les logements de fonction ainsi que les bureaux et le petit artisanat.
- 1.2. Les aménagements et constructions destinés aux équipements publics communaux.
- 1.3. Les extensions des bâtiments existants dans la limite de 10% de l'emprise au sol déjà existante à la date d'approbation de la modification n°5.
- 1.4. La mise en conformité de bâtiments existants, notamment pour les besoins de sécurité des bâtiments recevant du public.

2. Dans la zone ND 2

- 2.1. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
- 2.2. Les constructions réalisées selon les dispositions des articles L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme
- 2.3. Les installations ou constructions d'accueil et d'équipement liées aux activités de loisirs sous réserve que ces aménagements soient destinés au public.
- 2.4. Les petits abris pour le logement des animaux.
- 2.5. Les puits de captage d'eau potable ainsi que les constructions, équipements et installations spécifiquement nécessaires au fonctionnement des stations de pompes d'eau potable.
- 2.6. La Voie de Liaison Intercommunale Ouest (V.L.I.O.) est autorisée ainsi que les travaux liés et nécessaires à la réalisation des opérations inscrites en emplacement réservé
- 2.7. Dans la partie de la zone ND2, comprise dans la zone de bruit D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim, les constructions nouvelles à usage d'habitation admises, ainsi que l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

SECTION II - - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND - 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 fond voisin d'au moins 3 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire ne peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles la marge de recul est égale ou supérieure à 17,50 mètres de l'axe devra se faire en des points spécialement aménagés.

Les accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie nationale ou départementale peuvent être interdits.

Tout accès direct à la V.L.I.O. est interdit.

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie d'une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus 2 mètres ; cette distance est au minimum égale à 7 mètres.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 4 ND - Alimentation en eau et assainissement

1. Eau

- a) Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.
- b) Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par le branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.
- c) Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

- a) Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, notamment le règlement sanitaire départemental.
- b) L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 5 ND - Surface et forme des parcelles

Non réglementé.

./.

P.O.S. de WOLFISHEIM
Règlement

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

1. Voirie

Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres au moins de l'axe d'une voie limitrophe.

Les constructions doivent être édifiées à 25 mètres au moins de l'axe de la V.L.I.O.

Aucune clôture ne peut être édiflée à moins de 3 mètres de l'axe de toute voie, y compris de tout chemin rural ouvert à la circulation automobile ou agricole.

Les reculs des constructions, le long des voies, figurant aux plans sont à respecter.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur et de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1971, auprès du représentant local de la distribution.

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

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus favorables 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 points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des adaptations mineures peuvent être apportées aux dispositions du présent article, dans les formes précisées au titre I, article 4 ci-dessus, lorsqu'elles permettent des améliorations évidentes dans l'aménagement des locaux et des lieux.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article 9 ND - Sont autorisés sous conditions spéciales

Non règlementé.

Article 10 ND - Hauteur des constructions

Dans le zone ND 1, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

ARTICLE 11 ND - Aspect extérieur

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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.

Les clôtures ne peuvent être constituées que de rangées de fil de fer soutenues par des poteaux, de grillage, d'éléments à claire-voie ou de haies vives.

Le soubassement en béton éventuel ne saurait excéder une hauteur de 20 cm au-dessus du niveau du sol.

ARTICLE 12 ND - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 ND - Espaces libres et plantations

Les articles R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis par la trame "zone boisée" lorsqu'ils ne sont pas soumis au Régime Forestier.

Section III- Possibilité maximum d'occupation du sol

ARTICLE 14 ND - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15 ND - Possibilité de dépassement du C.O.S.

Sans objet.

./.