PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification n°2

Hagenthal-le-Bas

4. Règlement

MODIFICATION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2013

Le Maire

MAIRIE DE HAGENTHAL-LE-BAS (Haut-Rhin)

ADAUHR

Novembre 2013

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 5

CHAPITRE I - ZONE UB..... 5
CHAPITRE III - ZONE UC..... 15
CHAPITRE IV - ZONE UE..... 25

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 33

CHAPITRE I - ZONE NA..... 33
CHAPITRE II - ZONE NC..... 41
CHAPITRE III - ZONE ND..... 49

CHAPITRE III - ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de son caractère boisé, de la qualité de ses sites et de ses paysages et de la présence de risques naturels.

On y distingue le secteur **NDg** permettant la réalisation d'aménagements et d'équipements de plein air liés au golf.

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

ARTICLES :

ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative ou pédagogique.

1.2. L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature dans le sens défini par le document "Informations Générales" (annexe n° 4.2.) si elle n'a pas pour objet de créer de nouveaux logements ainsi que leurs annexes à condition :

- qu'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- qu'elles sont édifiées à moins de 25 mètres des constructions existantes ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances ni ne portent atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.3. La reconstruction dans un gabarit identique sans changement de destination des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **ND 3** à **ND 13** sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter la fluidité ou la sécurité de la circulation et à condition que les travaux débutent dans un délai de quatre ans à compter de la destruction.

1.4. Les installations liées exclusivement au trafic routier.

1.5. Les opérations à caractère linéaire et leurs annexes techniques, si elles sont liées à un réseau d'utilité publique.

1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à déclaration ou à autorisation préalable :

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- l'édification et la transformation de clôtures.

1.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sous réserve du maintien de l'état boisé et d'une autorisation préalable.

1.8. Les opérations figurant en emplacement réservé à créer.

1.9. Les abris de chasse à raison d'un abri au maximum par lot de chasse. L'abri de chasse devra être démontable et sa surface de plancher hors œuvre brute ne pourra excéder **40 m²**.

1.10. Dans le secteur **NDg**, l'aménagement et la création d'équipements de plein air liés au golf ***ainsi que l'extension des locaux techniques existants.***

ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **ND 1** et notamment :

2.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone et à la qualité des eaux souterraines.

2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ;
- les aires de stationnement ;
- les dépôts de véhicules, de ferrailles et de déchets ;
- les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux cités à l'article **ND 1.6.** ;
- la création d'étangs.

2.3. L'ouverture et exploitation de carrières.

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

2.5. Les abris autres que les abris de chasse.

2.6. Toute construction dans la zone susceptible d'être inondée, matérialisée sur les plans de zonage, à moins que l'absence de risque ne soit prouvée par des relevés topographiques et études hydrauliques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES :

ND 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit dans le document "Informations Générales" (annexe n° 4.2.).

3.2. Voirie

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

ND 4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux devront être conformes à la réglementation en vigueur

ND 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions ou installations devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- route départementale : 35 mètres ;
- voie communale : 15 mètres ;
- autre voie et chemin rural : 10 mètres.

L'implantation de toutes occupations et utilisations du sol devra également respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux fossés.

ND 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé au niveau du plancher, cf. illustration reproduite dans le document "Informations Générales" (annexe n° 4.2.).

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

ND 9 : Emprise au sol

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

ND 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximale est limitée à 8 mètres au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel situé dans l'emprise de la construction ; à savoir le point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Sauf indications contraires figurant sur le plan des servitudes, les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

10.3. La hauteur maximale autorisée à l'aplomb des lignes électriques à moyenne tension peut varier en fonction du surplomb effectif de la ligne.

Dans tous les cas, une zone libre de sécurité entre le faîtage et les lignes électriques doit être garantie.

ND 11 : Aspect extérieur

11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les constructions devront entre autre présenter :

- un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages dans lesquels on tentera de les intégrer au mieux ;
- des matériaux ayant un aspect suffisant de finition. Dans le cas contraire, ils doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façades et teintes de ravalements extérieurs doivent être choisis en harmonie avec le site. ~~de préférence dans les tons recommandés par le nuancier de la Communauté de Communes de la Porte du Sundgau.~~

11.3. Les grillages et clôtures devront être conçus de manière à ne pas faire obstacle à l'exploitation forestière. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée pour l'élaboration de clôture est limitée à 2 mètres.

ND 12 : Stationnement

Néant.

ND 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver ou à créer" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit dans le document "Informations Générales" (annexe n°4.2.).

Les plantations devront être choisies parmi les essences poussant naturellement dans la région ou de préférence, dans le secteur géographique concerné.

ARTICLES :

ND 14 : Coefficient d'occupation du sol

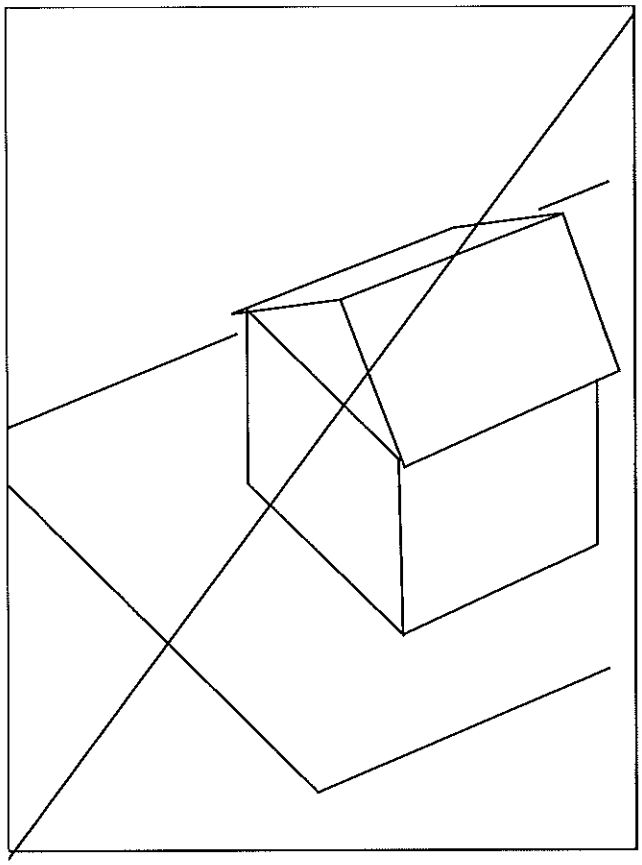
Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **ND**.

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

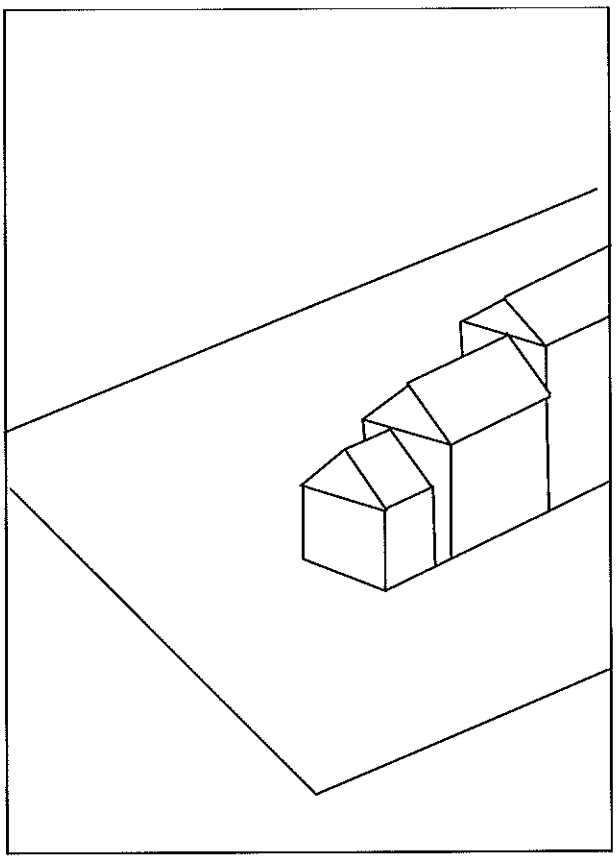
ND 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

ZONE UE :
article 11 : fractionnement des volumes



Eviter



Préférer