

P . O . S .

Plan d'Occupation des Sols

COMMUNE DE HAGUENAU

Règlement

Projet approuvé par le Conseil municipal
le 27 janvier 2010

Plan d'occupation des sols de Haguenau
Révisé les 12 mai 1993 et 23 juin 1999, modifié les 12 décembre 2001, le 26 juin 2002, le 10 décembre
2003, le 25 juin 2005, le 21 septembre 2005, le 1^{er} février 2006, le 19 septembre 2007
et le 27 janvier 2010.

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
<u>Article 1</u> : Champ d'application territorial du plan	9
<u>Article 2</u> : Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	9
<u>Article 3</u> : Division du territoire en zones.....	9
<u>Article 4</u> : Adaptations mineures	9
<u>Article 5</u> : Précisions relatives à certains termes ou expressions employés dans le présent Règlement.....	10
<u>Article 6</u> : Règles Générales de l'Urbanisme applicables dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols publié ou approuvé	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	15
<u>Article 1UA</u> : Occupations et utilisations du sol admises	15
<u>Article 2UA</u> : Occupations et utilisations du sol interdites	15
Section II : Conditions d'occupation du sol	16
<u>Article 3UA</u> : Accès et voirie	16
<u>Article 4UA</u> : Desserte par les réseaux	16
<u>Article 5UA</u> : Caractéristiques des terrains.....	17
<u>Article 6UA</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques...	17
<u>Article 7UA</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	17
<u>Article 8UA</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	18
<u>Article 9UA</u> : Emprise au sol.....	19
<u>Article 10UA</u> : Hauteur des constructions	19
<u>Article 11UA</u> : Aspect extérieur	19
<u>Article 12UA</u> : Stationnement	19
<u>Article 13UA</u> : Espaces libres et plantations	21
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	21
<u>Article 14UA</u> : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).....	21
<u>Article 15UA</u> : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.....	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	24
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	24
<u>Article 1UB</u> : Occupations et utilisations du sol admises	24
<u>Article 2UB</u> : Occupations et utilisations du sol interdites	25
Section II : Conditions d'occupation du sol	26
<u>Article 3UB</u> : Accès et voirie	26
<u>Article 4UB</u> : Desserte par les réseaux	26

<u>Article 5UB</u> : Caractéristiques des terrains	26
<u>Article 6UB</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques...	26
<u>Article 7UB</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
<u>Article 8UB</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	28
<u>Article 9UB</u> : Emprise au sol.....	28
<u>Article 10UB</u> : Hauteur des constructions	29
<u>Article 11UB</u> : Aspect extérieur	29
<u>Article 12UB</u> : Stationnement	29
<u>Article 13UB</u> : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	30
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	31
<u>Article 14UB</u> : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)	31
<u>Article 15UB</u> : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.....	31
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	32
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	32
<u>Article 1UX</u> : Occupations et utilisations du sol admises.....	32
<u>Article 2UX</u> : Occupations et utilisations du sol interdites.....	33
Section II : Conditions d'occupation du sol	33
<u>Article 3UX</u> : Accès et voirie	33
<u>Article 4UX</u> : Desserte par les réseaux	34
<u>Article 5UX</u> : Caractéristiques des terrains	34
<u>Article 6UX</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques...	34
<u>Article 7UX</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
<u>Article 8UX</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	35
<u>Article 9UX</u> : Emprise au sol.....	35
<u>Article 10UX</u> : Hauteur des constructions	35
<u>Article 11UX</u> : Aspect extérieur	36
<u>Article 12UX</u> : Stationnement	36
<u>Article 13UX</u> : Espaces libres et plantations	37
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	37
<u>Article 14UX</u> : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)	37
<u>Article 15UX</u> : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.....	38
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	39
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	39
<u>Article 1UY</u> : Occupations et utilisations du sol admises.....	39
<u>Article 2UY</u> : Occupations et utilisations du sol interdites.....	39
Section II : Conditions d'occupation du sol	40
<u>Article 3UY</u> : Accès et voirie	40
<u>Article 4UY</u> : Desserte par les réseaux	40
<u>Article 5UY</u> : Caractéristiques des terrains	40
<u>Article 6UY</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques...	40
<u>Article 7UY</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	41
<u>Article 8UY</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	41
<u>Article 9UY</u> : Emprise au sol.....	41
<u>Article 10UY</u> : Hauteur des constructions	41
<u>Article 11UY</u> : Aspect extérieur	41

<u>Article 1NC</u> : Occupations et utilisations du sol admises	66
<u>Article 2NC</u> : Occupations et utilisations du sol interdites	67
Section II : Conditions d'occupation du sol	67
<u>Article 3NC</u> : Accès et voirie	67
<u>Article 4NC</u> : Desserte par les réseaux	67
<u>Article 5NC</u> : Caractéristiques des terrains.....	68
<u>Article 6NC</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques...	68
<u>Article 7NC</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	68
<u>Article 8NC</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	68
<u>Article 9NC</u> : Emprise au sol.....	68
<u>Article 10NC</u> : Hauteur des constructions	68
<u>Article 11NC</u> : Aspect extérieur	69
<u>Article 12NC</u> : Stationnement	69
<u>Article 13NC</u> : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	69
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	69
<u>Article 14NC</u> : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).....	69
<u>Article 15NC</u> : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.....	69

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND 70

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	70
<u>Article 1ND</u> : Occupations et utilisations du sol admises	70
<u>Article 2ND</u> : Occupations et utilisations du sol interdites	71
Section II : Conditions d'occupation du sol	71
<u>Article 3ND</u> : Accès et voirie	71
<u>Article 4ND</u> : Desserte par les réseaux	71
<u>Article 5ND</u> : Caractéristiques des terrains.....	72
<u>Article 6ND</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques...	72
<u>Article 7ND</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	72
<u>Article 8ND</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	72
<u>Article 9ND</u> : Emprise au sol.....	72
<u>Article 10ND</u> : Hauteur des constructions	72
<u>Article 11ND</u> : Aspect extérieur	73
<u>Article 12ND</u> : Stationnement	73
<u>Article 13ND</u> : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	73
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	73
<u>Article 14ND</u> : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).....	73
<u>Article 15ND</u> : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.....	73

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de HAGUENAU (Bas-Rhin).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées par le présent règlement se surajoutent aux autres règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Toutefois, certaines prescriptions du règlement national d'urbanisme ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (en particulier les articles R.111-3-1, R.111-5 à R.111-13, R.111-14-1, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et naturelles.

Les zones urbaines font l'objet du titre II du présent règlement et comportent :

- la **zone urbaine UA**, divisée en cinq secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd, et UAe), où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 ;
- la **zone urbaine UB**, divisée en neuf secteurs (UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBi, UBm, UBn et UBs), où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 ;
- la **zone urbaine UX**, comportant un secteur UXi, réservée aux activités, et où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 ;
- la **zone urbaine UY**, réservée à l'aérodrome, et où s'appliquent les dispositions du chapitre 4.

Les zones naturelles font l'objet du titre III du présent règlement et comportent :

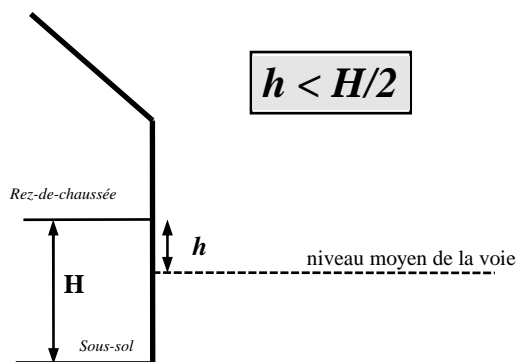
- la **zone d'urbanisation future INA1**, comprenant deux secteurs spécifiques INA1a et INA1b, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 ;
- la **zone d'urbanisation future INA2**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 ;
- la **zone d'urbanisation future INA3**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 ;
- la **zone d'urbanisation future IINA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 ;
- la **zone de richesses naturelles NC**, divisée en trois secteurs (NCa, NCb et NCf), où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 ;
- la **zone naturelle à protéger ND**, divisée en quatre secteurs (NDn, NDi, NDd et NDf), où s'appliquent les dispositions du chapitre 6.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE PRESENT REGLEMENT

- SCHLUPF** : espace de faible largeur (maximum 0,60 mètre) existant entre une construction et les limites parcellaires latérales.
- FAITAGE** : partie la plus élevée d'un bâtiment avec toiture.
- PIGNON** : façade la plus haute d'une maison avec toiture à deux pans.
- DESSERTTE d'un terrain** : voie d'accès au terrain.
- LIMITES SÉPARATIVES** : limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus ; on distingue les limites séparatives latérales (qui touchent le domaine public) et les limites séparatives de fond de parcelle.
- BATIMENT PRINCIPAL** : construction répondant à la destination générale de la zone dans laquelle elle est implantée.
- BATIMENT ANNEXE** : construction de faible surface destinée au stationnement, rangement de bois ou outils de jardinage.
- BATIMENT PUBLIC** : construction édifiée par une collectivité publique et affectée à un service public
- VOIES FERRÉES** : le domaine ferroviaire n'est pas considéré comme une emprise publique.
- ESPACES VERTS** : l'aménagement des espaces verts devrait figurer sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- REZ-DE-CHAUSSEE** : niveau de la construction dont la différence d'altitude entre le dessus de la dalle et le niveau moyen de la voie le long de laquelle est implanté le bâtiment est inférieur à la moitié de la hauteur comprise entre le dessus de la dalle de ce niveau et le dessus de la dalle du niveau inférieur éventuel (sous-sol).
En l'absence de sous-sol, le niveau du rez-de-chaussée ne saurait excéder un mètre par rapport au niveau moyen de la voie le long de laquelle est implanté le bâtiment.



- COMBLES** : espaces aménageables dont le niveau de plancher prend naissance à une hauteur supérieure à celle de l'égoût de la toiture.
- ATTIQUE** : niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimum de un mètre par rapport aux façades des étages inférieurs.

LIGNE DE REcul (par rapport aux voies) : Ligne joignant les points les plus proches de la rue des façades sur rue des bâtiments principaux voisins, situés de part et d'autre d'un terrain.

Les éléments d'architecture ponctuels (auvents, balcons, débords de toiture...) ne sont pas pris en compte dans la détermination de la ligne de recul.

En l'absence de bâtiment principal sur l'un des deux terrains voisins, la ligne de recul est une ligne parallèle à l'axe de la rue et passant par le point le plus proche de la rue de la façade sur rue du bâtiment principal voisin.

En l'absence de bâtiment principal existant sur les deux terrains voisins, la ligne de recul est déterminée à partir des points les plus proches de la rue des façades sur rue des bâtiments principaux implantés sur les terrains suivants.

LIGNE DE CONSTRUCTION (des bâtiments principaux existants) : Ligne déterminée par la prolongation latérale du plan de la façade sur rue des bâtiments principaux voisins, situés de part et d'autre d'un terrain.

Dans le cas où les deux bâtiments principaux voisins ne se situent pas sur la même ligne de construction, la ligne de construction qui est prise en compte est celle de l'un des deux bâtiments, ou toute ligne parallèle à l'une des deux lignes et située dans la zone qu'elles délimitent.

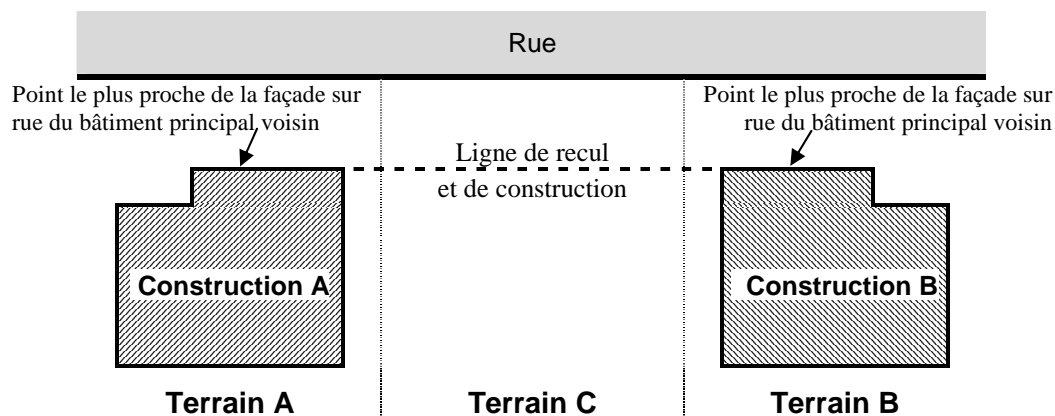
Le plan de la façade pris en compte est celui qui correspond à une proportion supérieure à 50 % de la surface totale de la façade sur rue.

Les éléments d'architecture ponctuels (auvents, balcons, débords de toiture...) ne sont pas pris en compte dans la détermination de la ligne de construction.

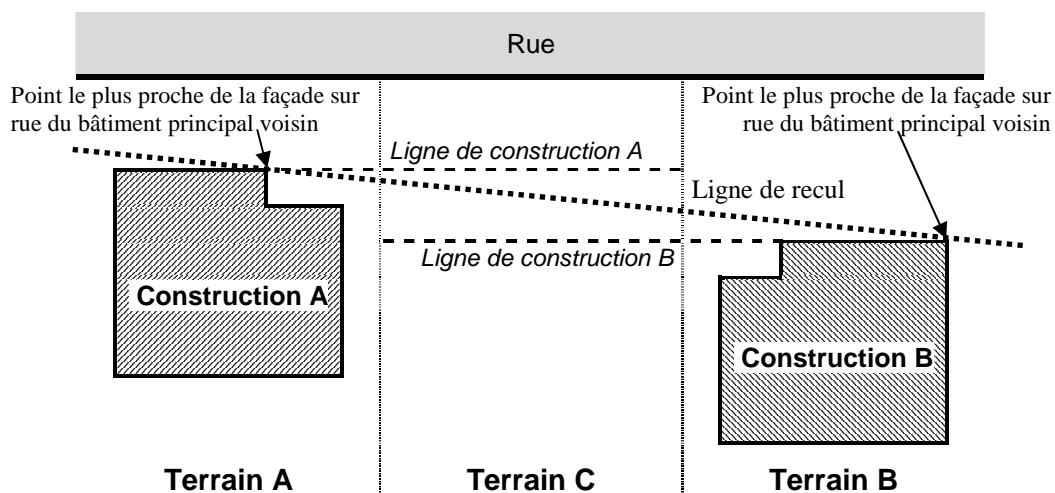
En l'absence de bâtiment principal sur l'un des deux terrains voisins, la ligne de construction résulte de la prolongation latérale du plan de la façade sur rue du bâtiment principal voisin.

En l'absence de bâtiment principal existant sur les deux terrains voisins, la ligne de construction résulte de la prolongation latérale des plans des façades sur rue des bâtiments principaux implantés sur les terrains suivants.

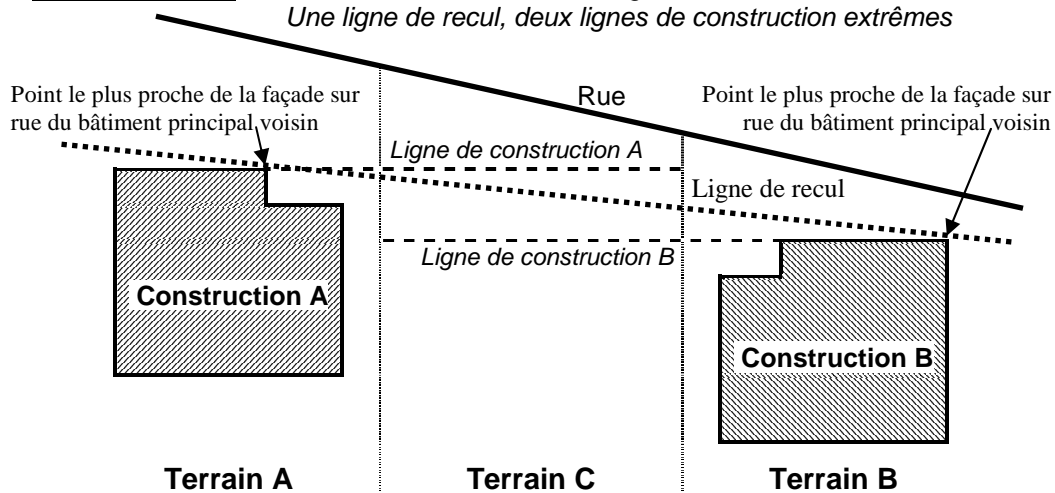
Exemple n°1 : 2 bâtiments existants, alignés
La ligne de recul correspond à la ligne de construction



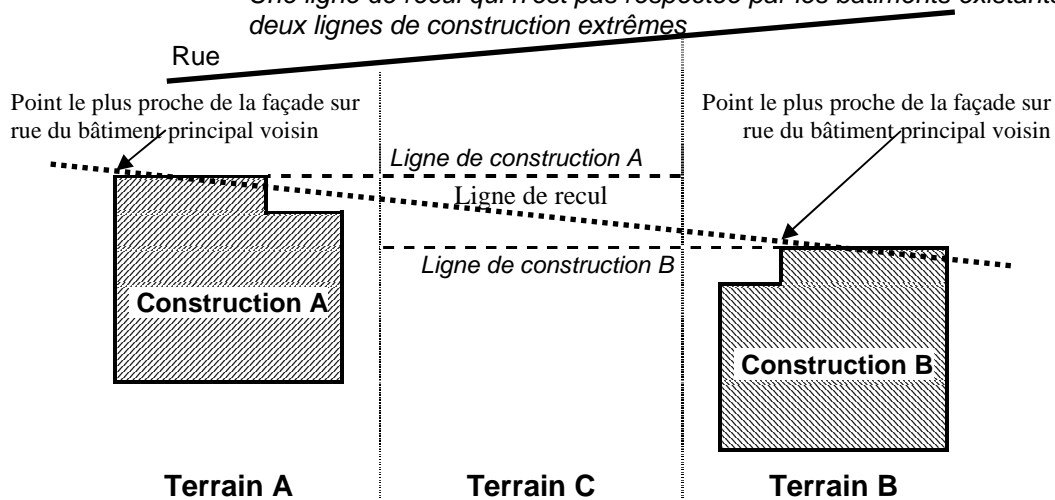
Exemple n°2 : 2 bâtiments existants, non alignés
Une ligne de recul, deux lignes de construction extrêmes



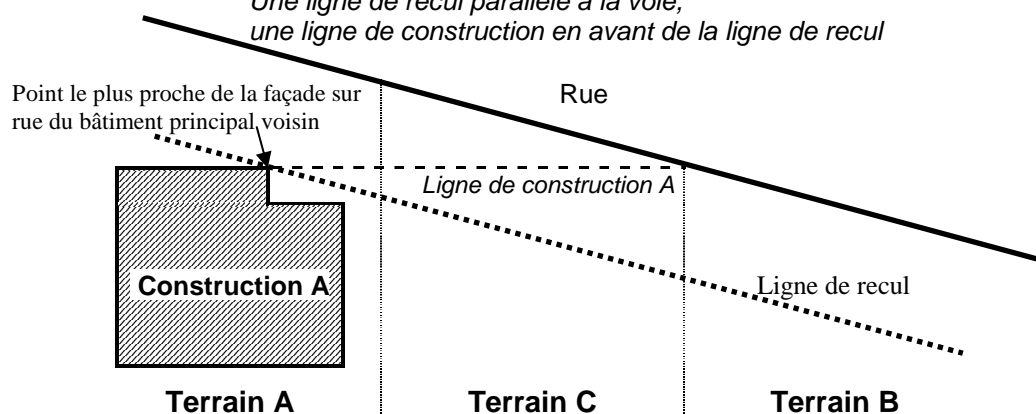
Exemple n°2bis : 2 bâtiments existants, non alignés
Une ligne de recul, deux lignes de construction extrêmes



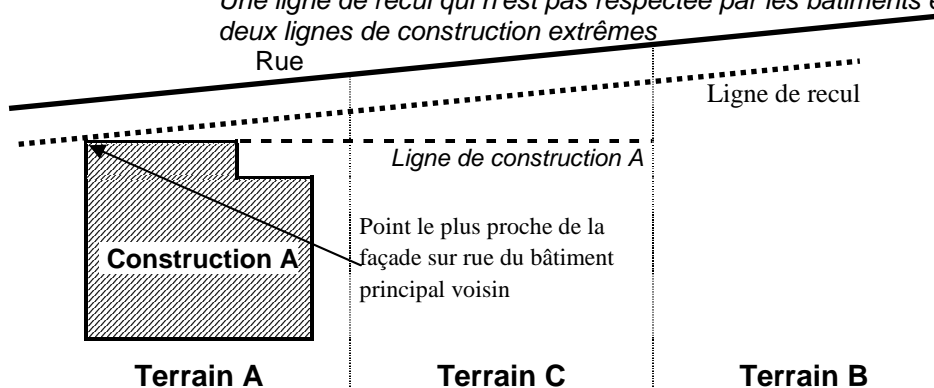
Exemple n°3 : 2 bâtiments existants, non alignés
Une ligne de recul qui n'est pas respectée par les bâtiments existants, deux lignes de construction extrêmes



Exemple n°4 : 1 seul bâtiment existant, dont la façade n'est pas parallèle à la voie
*Une ligne de recul parallèle à la voie,
 une ligne de construction en avant de la ligne de recul*



Exemple n°5 : 1 seul bâtiment existant, dont la façade n'est pas parallèle à la voie
*Une ligne de recul qui n'est pas respectée par les bâtiments existants,
 deux lignes de construction extrêmes*



ARTICLE 6 : REGLES GENERALES DE L'URBANISME APPLICABLES DANS LES COMMUNES DOTEES D'UN PLAN D'OCCUPATION DES SOLS PUBLIE OU APPROUVE

Art. R.111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R.111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appr-

ciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus .

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R.111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Art. R.111-21 : 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.

Toute modification par voie réglementaire du texte des articles précités du code de l'urbanisme trouverait à s'appliquer aux nouvelles autorisations d'occupation du sol.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine divisée en cinq secteurs :

- le **secteur UAa** correspond au centre ville le plus ancien, avec une urbanisation très dense sur un parcellaire de petites dimensions, et connaissant une évolution lente mais continue ;
- le **secteur UAb**, au nord-ouest et au sud de la Grand'Rue, correspond à un tissu d'origine rurale et connaît une évolution importante ;
- le **secteur UAc** correspond au secteur périphérique du centre ville ;
- le **secteur UAd** correspond à un secteur de bâtiments de type "villa urbaine" ;
- le **secteur UAe** correspond à un secteur de bâtiments publics prédominants.

Ces secteurs se distinguent par le contenu des articles 6UA, 7UA, 10UA, 11UA, 13UA, 14UA et 15UA du présent chapitre.

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

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol admises

La zone UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces, les bureaux, les services, ainsi que sur les extensions d'activités existantes sous les conditions énoncées à l'article 2UA ci-après.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux plans de zonage de part et d'autre de la RN 63 (voie de type II à moins de quatre files de circulation) les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent, en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, quel qu'en soit l'affectation, est soumise à autorisation préalable, en application des dispositions du 2^e alinéa de l'article L.123-1 (7°) du code de l'urbanisme.

Dans la zone UA, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2UA.

Article 2UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA, sont interdits :

- **en ce qui concerne les constructions :**
 - les bâtiments agricoles, à l'exception de l'aménagement ou la modification des bâtiments agricoles existants, sans augmentation des surfaces et sans que cet aménagement ou modification n'engendre des nuisances ou des risques nouveaux, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;

- les habitations légères de loisirs ;
- **en ce qui concerne les lotissements :**
 - les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle ;
- **en ce qui concerne les établissements et activités industrielles, artisanales ou agricoles et les occupations diverses :**
 - les établissements et activités et toute occupation ou utilisation du sol - en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature - qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage ;
- **en ce qui concerne les installations et travaux divers :**
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- **en ce qui concerne les occupations diverses :**
 - les carrières,
 - les étangs ;
- **en ce qui concerne les terrains de camping et de caravanage :**
 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

Accès :

- le terrain à aménager ou à bâtir doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique.
- tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du code civil.
- des aménagements particuliers de l'accès, y compris sur la voie ouverte à la circulation publique, peuvent être exigés si l'importance de la circulation existante ou créée par la nouvelle opération l'exige

Voirie :

- l'accès de toute opération ou utilisation du sol doit être assuré depuis une voie ouverte à la circulation publique, de dimensions adaptées à l'importance et à la destination de cette opération ou utilisation du sol.
- les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées pour permettre aux véhicules des services publics (pompiers, ordures ménagères) d'accéder facilement à l'opération projetée. Une aire de retournement peut être imposée si l'importance de l'opération l'exige.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement - eaux pluviales :

la conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes aux règlements en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :

tous les branchements doivent être enterrés.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

a. Secteurs UAa et UAb

Les bâtiments principaux doivent être implantés à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

b. Secteurs UA_c, UA_d

La façade sur rue des bâtiments –tant principaux qu'annexes– ne peut être implantée en avant de la ligne de recul par rapport aux voies définie à l'article 5 du titre I^{er} du présent règlement.

La façade sur rue des bâtiments principaux doit être implantée –dans une proportion supérieure à 50 % de sa surface totale– sur la ligne de construction des bâtiments principaux existants, telle que définie à l'article 5 du titre I^{er} du présent règlement ; toutefois, si cette ligne de construction se situe en retrait par rapport à la ligne de recul mentionnée à l'aliéna précédent, la façade sur rue peut être avancée parallèlement à la ligne de construction jusqu'à joindre la ligne de recul.

Si la configuration particulière d'une rue ou d'un terrain rend impossible la détermination voire le respect de la ligne de recul et/ou de la ligne de construction telles que définies à l'article 5 du titre I^{er} du présent règlement, la construction doit être implantée en respectant le principe d'implantation par rapport aux voies des constructions existantes dans la rue.

c. Secteurs UA_e

Les bâtiments principaux peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'ils ne sont pas implantés à l'alignement, ils doivent respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

d. Exceptions

Les règles énoncées aux paragraphes a, b et c ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux éléments d'architecture ponctuels (auvents, balcons, débords de toiture...) qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction ;
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant qui n'est pas destiné à être démoli. En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- aux équipements publics, dont l'implantation doit respecter l'ordonnancement architectural du secteur ;
- à l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- aux extensions de bâtiments existants même si l'implantation des bâtiments existants n'est pas conforme à ces règles, et à condition de respecter, dans les secteurs UA_c et UA_d, les dispositions du premier alinéa du paragraphe b ci-dessus

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

a. Continuité du bâti

Dans les secteurs UAa et UAb, les bâtiments situés en première ligne doivent joindre au moins une des limites séparatives latérales. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Dans les secteurs UAc et UAd, les bâtiments situés en première ligne doivent joindre une seule limite séparative latérale. Cette règle ne s'applique ni aux bâtiments existants pour des travaux qui ne modifient pas l'ordonnement architectural de la rue, ni aux bâtiments publics.

Dans le secteur UAe, les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative latérale.

Dans toute la zone, par dérogation aux paragraphes ci-dessus et sous réserve de respecter le caractère architectural traditionnel des lieux avoisinants, les bâtiments peuvent être implantés en léger recul par rapport à la limite séparative latérale en vue de la création d'un "Schlupf". Dans ce cas, ils ne sont pas soumis aux règles de prospect définies au paragraphe b. ci-après.

b. Implantation avec recul par rapport aux limites latérales

Tout point d'un bâtiment ne jouxtant pas la limite séparative latérale doit se trouver à une distance comptée horizontalement au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins un mètre sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L > [(H/2) - 1]$, minimum 3 m).

c. Implantation en fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative de fond de parcelle 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 ($L > H/2$ minimum 3 m).

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'un bâtiment qui vient s'accoler sur un bâtiment existant : dans ce cas, l'implantation sur la limite séparative de fond de parcelle est autorisée dans la limite de la longueur du bâtiment existant sur la propriété voisine avec une tolérance maximale de 20 % ;
- à l'implantation d'un bâtiment sur la limite séparative de fond de parcelle à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur la limite et que la pente de la toiture soit inférieure à 45°.

d. Implantation par rapport aux berges des fossés

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de trois mètres par rapport aux berges des fossés.

e. Exceptions

Les règles énoncées aux paragraphes a, b, c et d ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ou pour des travaux de faible ampleur, c'est-à-dire dont la surface au sol n'excède pas 20 m² ;
- aux piscines non couvertes qui peuvent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 0,50 mètre ;
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées aux paragraphes b. et c. ci-dessus sans que le recul minimum de trois mètres ne s'applique ;

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9UA : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UA : Hauteur des constructions

Dans les secteurs UAa et UAb, la hauteur des bâtiments principaux mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère doit respecter la ligne de hauteur des bâtiments principaux avoisinants, avec une tolérance de plus ou moins un mètre par rapport au bâtiment principal voisin le plus haut ou le plus bas.

Dans les secteurs UAc et UAd, les bâtiments ne doivent pas excéder trois niveaux plus combles ou attique (rez-de-chaussée, deux étages, deux niveaux de combles ou un niveau en attique).

Dans le secteur UAe, les bâtiments ne doivent pas excéder quatre niveaux plus combles ou attique (rez-de-chaussée, trois étages, deux niveaux de combles ou un niveau en attique). Cette limite ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Dans toute la zone, les transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

En cas de terrain en pente, le niveau moyen d'implantation du bâtiment sert de référence pour déterminer la hauteur maximale.

Article 11UA : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Dans les secteurs UAa et UAb :

- les ensembles de constructions érigés sur plusieurs parcelles doivent tenir compte, dans leurs volumes et façades, du rythme des unités foncières d'origine et de celles limitrophes, et doivent marquer ces rythmes,
- les pignons doivent recevoir un traitement en retour d'angle sur façade voisine,

• ***En ce qui concerne les commerces et les services :***

- les percements dans le gros-œuvre du rez-de-chaussée doivent respecter l'apparence de la descente de charges de l'immeuble ;
- le gros-œuvre de la devanture doit rester apparent, s'il s'agit de restituer des dispositions d'origine ;
- l'utilisation, sans discontinuité marquée, de plusieurs rez-de-chaussée accolés par un même commerce est interdite ;
- l'habillage du linteau et les enseignes ne doivent jamais dépasser l'allège de fenêtre du premier étage.

• ***En ce qui concerne les clôtures :***

- dans les secteurs UAa et UAb, une clôture pleine d'une hauteur minimum de trois mètres peut être exigée pour assurer la continuité du bâti le long de la rue.
- dans les secteurs UAc, UAd et UAe, les clôtures sur rues ont une hauteur totale maximum de 1,50 mètre et sont ajourées dans une proportion supérieure à 50 %.

• ***En ce qui concerne les antennes soumises à autorisation :***

- l'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures-terrasses. Lorsque le réflecteur de l'antenne n'est pas maillé, sa teinte sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle l'antenne est installée.

Article 12UA : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement existantes directement accessibles depuis la voie publique doivent être maintenues non clôturées et directement accessibles.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,40 x 5,00 mètres. Lorsque les places sont longitudinales aux voies de circulation, les dimensions à prendre en compte sont de 2,00 x 5,50 mètres.

A cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

Constructions à usage d'habitation	<i>logements individuels</i>	2 places par logement
	<i>logements collectifs</i>	1 place par studio 1,5 place pour les autres logements
	<i>foyer pour personnes âgées</i>	1 place pour cinq logements
Constructions à usage de commerce	<i>local commercial</i>	1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
	<i>centres commerciaux</i>	surface affectée au stationnement des clients au moins égale à la S.H.O.N. de la construction
	<i>hôtels</i>	3 places pour 10 chambres
Constructions à usage de bureau		1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
Constructions à usage de service	<i>salles de spectacles et de réunion</i>	le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 10 personnes
	<i>établissements hospitaliers et cliniques</i>	1 place par lit
	<i>établissements d'enseignement</i>	1 place par classe. La notion de classe est entendue comme unité de groupement d'élèves pour les écoles maternelles, primaires et secondaires, et comme groupement de 35 étudiants pour l'enseignement supérieur. ces établissements doivent en outre comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

Pour l'agencement de locaux autres qu'à usage d'habitation dans des surfaces déjà aménagées, aucune place de stationnement nouvelle n'est exigée.

Pour l'aménagement de locaux d'habitation dans des surfaces déjà aménagées, le stationnement correspondant aux besoins supplémentaires créés par cet aménagement doit être assuré.

La moitié au moins des aires de stationnement peut être exigée dans le sous-sol des bâtiments principaux.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement résultant de l'application des normes ci-dessus sur le terrain de la construction, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de l'occupation ou de l'utilisation du sol autorisée,
- l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon,

- la concession, pour une durée de quinze ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- ou le versement d'une participation mentionnée à l'article L.421-3 (alinéas 3 et 4) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Stationnement des bicyclettes :

Des emplacements aisément accessibles aux bicyclettes doivent être prévus pour répondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol autorisées par le présent règlement. En particulier :

- une surface d'au moins 1 m² par logement doit être prévue ; lorsque le logement ne bénéficie par d'un garage privatif, le stationnement des bicyclettes doit être assuré dans un local commun fermé, d'une surface minimale de 5 m² (en sus des surfaces du local poubelles),
- les établissements d'enseignement doivent comporter des aires permettant un stationnement sécurisé des cycles (bicyclettes, voire pour les établissements d'enseignement secondaire ou supérieur, vélomoteurs et motocyclettes), à raison au minimum de 2 m² ou 2 places par classe d'enseignement élémentaire, 10 m² ou 10 places par classe d'enseignement secondaire ou technique, 7 m² ou 7 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette d'enseignement supérieur,
- les activités industrielles et artisanales doivent comporter au moins 1 place pour 3 emplois.

Article 13UA : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et visibles depuis la voie publique doivent être aménagés. Les cœurs d'îlots, à l'arrière des espaces bâtis sur rue, doivent être plantés, et les espaces verts existants en cœurs d'îlots doivent être entretenus.

Dans le secteur UAb, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être traités en espace vert.

Dans les secteurs UAac et UAAd, 30 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être traités en espace vert.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine ferroviaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UA : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Dans le secteur UAa, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Dans le secteur UAb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,5.

Dans le secteur UAac, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,0.

Dans le secteur UAAd, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.

Dans le secteur UAae, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 2,0.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Ces coefficients s'appliquent notamment en cas de reconstruction -même partielle- ou de réaménagement emportant un changement de destination d'un bâtiment existant.

Article 15UA : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Dans les secteurs UAb, UAc et UAd, les coefficients d'occupation des sols fixés à l'article 14UA peuvent être dépassés lorsque la densité du projet est indispensable au maintien de l'ordonnancement architectural de la rue dans laquelle le bâtiment est implanté.
Dans ce cas, la densité autorisée ne peut toutefois dépasser les coefficients d'occupation des sols fixés à l'article 14UA de plus de 30%.

Dans le secteur UAe, le coefficient d'occupation des sols fixé à l'article 14UA ne peut en aucun cas être dépassé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine divisée en neuf secteurs :

- le **secteur UBa** correspond à un secteur d'activités constituant une vitrine le long de la route de Strasbourg ;
- le **secteur UBb** correspond à un secteur pavillonnaire récent, urbanisé sous forme de lotissements ;
- le **secteur UBc** correspond à un secteur d'habitat collectif ;
- le **secteur UBd** correspond à un secteur sensible où les extensions urbaines sont autorisées sous conditions (Marxenhouse, Musau, Harthouse, Hundshof, Château Walck) ;
- le **secteur UBe** correspond à un secteur d'habitation englobant des activités et services et où la densité est plus forte;
- le **secteur UBf** correspond au secteur d'équipements sportifs du Parc des Sports ;
- le **secteur UBm** correspond à un secteur réservé aux activités militaires ;
- le **secteur UBn** correspond au secteur de parc urbain des berges de la Moder ;
- le **secteur UBs** correspond à un secteur réservé aux activités de service public (enseignement, soins, ...), de sports et de loisirs, de tourisme ou d'exposition.

Ces secteurs se distinguent par le contenu des articles 2UB, 4UB, 6UB, 7UB, 9UB, 10UB, 13UB, 14UB et 15UB du présent chapitre.

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

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol admises

La zone UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces, les bureaux, les services, ainsi que sur les extensions d'activités existantes sous les conditions énoncées à l'article 2UB ci-après.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux plans de zonage de part et d'autre :

- du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de quatre files de circulation),
- de la RN 62 dans sa section comprise à l'ouest du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de quatre files de circulation),
- de la RD 263 (voies de type I à moins de quatre files de circulation),
- de la RD 44 (voie de type I à moins de quatre files de circulation),
- de la RN 63 (voies de type II à moins de quatre files de circulation),
- de la RN 62 dans sa section comprise à l'est du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type II à moins de quatre files de circulation),

les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent, en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans les parties de la zone UB situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), ne sont admises que les constructions individuelles à usage d'habitation non groupées, les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve, d'une part qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés aux nuisances, et d'autre part qu'elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans le **secteur UBf**, seules sont autorisées les installations sportives de plein air et leurs équipements accessoires sous réserve du caractère inondable de la zone.

Dans le secteur UBn, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement d'un parc urbain.

Dans les secteurs UBa, UBd et UBe, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, quelle qu'en soit l'affectation, est soumise à autorisation préalable, en application des dispositions du 2e alinéa de l'article L.123-1 (7°) du code de l'urbanisme.

A l'exception des secteurs UBj et UBn dont les occupations et utilisations du sol sont limitativement énoncées ci-avant, dans les autres secteurs de la zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2UB.

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB sont interdits :

- ***en ce qui concerne les constructions :***
 - les bâtiments agricoles, à l'exception d'une part des secteurs UBd de Harthouse et du Hundshof où les bâtiments agricoles sont admis, et d'autre part de l'aménagement ou la modification des bâtiments agricoles existants, sans augmentation des surfaces et sans que cet aménagement ou modification n'engendre des nuisances ou des risques nouveaux, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
 - les habitations légères de loisirs ;
- ***en ce qui concerne les lotissements :***
 - les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle ;
- ***en ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales et les occupations diverses :***
 - les établissements et activités et toute occupation ou utilisation du sol - en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature - qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage
- ***en ce qui concerne les installations et travaux divers :***
 - les parcs d'attractions, sauf dans le secteur UBs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée,
 - dans le secteur UBj, les exhaussements du sol qui ne préservent pas les volumes d'expansion des crues
- ***en ce qui concerne les occupations diverses :***
 - les carrières,
 - les étangs ;
- ***en ce qui concerne les terrains de camping et de caravanage :***
 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf dans le secteur UBs,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes.

Dans les parties de la zone UB situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), sont interdits, de manière générale, les lotissements et les zones d'aménagement concerté à vocation d'habitat, ainsi que tout programme de construction de logements groupés.

Dans l'ensemble de ce secteur UBs, les constructions et installations, quelle que soit leur destination, sont interdites à moins de dix mètres de part et d'autre des conduites de gaz.

Dans les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

Accès :

- le terrain à aménager ou à bâtir doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique.
- tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du code civil.
- des aménagements particuliers de l'accès, y compris sur la voie ouverte à la circulation publique, peuvent être exigés si l'importance de la circulation existante ou créée par la nouvelle opération l'exige
- tout accès sur la voie de contournement Ouest et Nord est interdit.

Voirie :

- l'accès de toute opération ou utilisation du sol doit être assuré depuis une voie ouverte à la circulation publique, de dimensions adaptées à l'importance et à la destination de cette opération ou utilisation du sol.
- les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées pour permettre aux véhicules des services publics (pompiers, ordures ménagères) d'accéder facilement à l'opération projetée. Une aire de retournement peut être imposée si l'importance de l'opération l'exige.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques ; le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes aux règlements en vigueur ;

en l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé dans les secteurs UBd du Hundshof, de la route de Forstheim et du Château Walck ainsi que dans le secteur UBm du Camp de Neubourg, mais les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation. Ces dispositifs doivent être conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement - eaux pluviales :

la conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes aux règlements en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :

tous les branchements doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

a. Secteurs UBa, UBb, UBd et UBe

• En ce qui concerne l'implantation sur rue :

- la façade sur rue des bâtiments –tant principaux qu'annexes– ne peut être implantée en avant de la ligne de recul par rapport aux voies définie à l'article 5 du titre I^{er} du présent règlement.
- la façade sur rue des bâtiments principaux doit être implantée –dans une proportion supérieure à 50 % de sa surface totale– sur la ligne de construction des bâtiments principaux existants, telle que définie à l'article 5 du titre I^{er} du présent règlement ; toutefois, si cette ligne de construction se situe en retrait par rapport à la

ligne de recul mentionnée à l'aliéna précédent, la façade sur rue peut être avancée parallèlement à la ligne de construction jusqu'à joindre la ligne de recul.

- si la configuration particulière d'une rue ou d'un terrain rend impossible la détermination voire le respect de la ligne de recul et/ou de la ligne de construction telles que définies à l'article 5 du titre I^{er} du présent règlement, la construction doit être implantée en respectant le principe d'implantation par rapport aux voies des constructions existantes dans la rue.
- ces règles ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant qui n'est pas destiné à être démolé. En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

• *En ce qui concerne le recul maximum par rapport à la voie :*

- aucun point d'un bâtiment principal ne doit être situé à plus de 25 mètres de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer qui desservent la parcelle. Dans le secteur UBa, le long de la route de Strasbourg, cette profondeur est portée à 30 mètres par rapport à la route de Strasbourg.
- au-delà de ces limites, seuls des bâtiments annexes peuvent être implantés.
- ces règles ne s'appliquent pas si, sur les terrains adjacents, il existe des bâtiments principaux implantés au-delà de cette bande de 25 mètres, respectivement 30 mètres. Dans ce cas, le bâtiment à construire ne peut toutefois pas être implanté au-delà de la ligne de construction arrière des bâtiments principaux existants.
- les règles relatives au recul maximum des bâtiments par rapport aux voies publiques ne s'appliquent pas aux établissements sanitaires et sociaux.

b. Secteurs UBc, UBi, UBm, UBn et UBs

L'implantation des constructions doit respecter l'ordonnancement architectural du secteur. Les constructions doivent respecter un recul minimum de un mètre par rapport à la voie publique.

c. Secteur UBd

Tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie publique existante, à modifier ou à créer doit se trouver à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

d. Harthouse

Dans les secteurs UBb et UBd de Harthouse, les bâtiments doivent être implantés avec pignon sur rue.

e. Exceptions

Les règles énoncées aux paragraphes a, b, c et d ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux éléments d'architecture ponctuels (auvents, balcons, débords de toiture...) qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction ;
- à l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ou pour des travaux de faible ampleur c'est-à-dire dont la surface au sol n'excède pas vingt mètres carrés et à condition de respecter, dans les secteurs UBa, UBb, UBd et UBe, les dispositions du premier alinéa du paragraphe a ci-dessus;
- aux extensions de bâtiments existants même si l'implantation des bâtiments existants n'est pas conforme à ces règles, et à condition de respecter, dans les secteurs UBa, UBb, UBd et UBe, les dispositions du premier alinéa du paragraphe a ci-dessus ;
- aux équipements publics, dont l'implantation doit respecter l'ordonnancement architectural du secteur,
- aux ouvrages et installations techniques de faible emprise nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi qu'aux constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures, qui peuvent être implantés à l'alignement ou à 1 mètre minimum des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

a. Implantation sur limite séparative

Dans les secteurs UBa, UBc, UBd, UBe, UBi, UBm et UBs, les bâtiments situés en première ligne peuvent joindre une seule limite séparative latérale.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les constructions peuvent être implantées en léger recul par rapport à l'une des limites séparatives latérales en vue de la création d'un "*schlupf*" à condition qu'il existe une construction implantée selon cette tradition locale sur la parcelle voisine et en regard de la limite séparative en recul de laquelle il est proposé d'implanter le bâtiment avec un "*schlupf*". Dans ce cas, la construction n'est pas soumise aux règles de prospect définies au paragraphe c. ci-après.

Les bâtiments situés en seconde ligne peuvent être implantés sur limite séparative, à condition qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur sur la limite et que la pente de la toiture soit inférieure à 45°. Si il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur la limite dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres, le bâtiment projeté peut alors s'accoler à celui-ci sans pouvoir en dépasser la hauteur et avec une tolérance de 20 % par rapport à la longueur du bâtiment déjà implanté sur la limite.

Dans le secteur UBb, les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative, à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur la limite et que la pente de la toiture soit inférieure à 45°. Toutefois dans le cadre d'une opération d'ensemble (constructions jumelées ou maisons en bande) les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative sans respecter les règles de hauteur et de pente précitées.

b. Implantation par rapport aux limites périphériques de secteur

Dans les secteurs UBc, UBi, UBm, et UBn, l'implantation des bâtiments est interdite sur les limites périphériques de secteur.

c. Implantation avec recul par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UBa, UBc, UBd, UBe, UBi, UBm, UBn et UBs, dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, il doit se situer à une distance minimale de 1,50 mètre par rapport à cette limite.

Dans le secteur UBb, tout point d'un bâtiment ne jouxtant pas la limite séparative doit se trouver à une distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L > H/2$ minimum 3m).

d. Implantation par rapport aux berges des fossés

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de trois mètres par rapport aux berges des fossés.

e. Exceptions

Les règles énoncées aux paragraphes a, b, c et d ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux piscines non-couvertes qui peuvent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, avec un recul minimum de 0,50 mètre,
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation, à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées au paragraphe c. ci-dessus sans que les reculs minimum de 1,50 ou de trois mètres ne s'appliquent.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9UB : Emprise au sol

Dans les secteurs UBa, UBi et UBs, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dans le secteur UBa, la hauteur des bâtiments mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette ne doit pas excéder dix mètres.

Cette hauteur maximale ne s'applique toutefois pas aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades...

Sur une profondeur de dix mètres mesurée à partir de l'emprise de la route de Strasbourg, la hauteur des bâtiments mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette ne doit pas être inférieure à six mètres.

Dans les secteurs UBb et UBd, les bâtiments ne doivent pas excéder deux niveaux plus combles ou attique (rez-de-chaussée, un étage, deux niveaux de combles ou un niveau en attique).

Dans les secteurs UBc et UBm, les bâtiments ne doivent pas excéder quatre niveaux plus combles ou attique (rez-de-chaussée, trois étages, deux niveaux de combles ou un niveau en attique).

Dans le secteur UBe, les bâtiments ne doivent pas excéder trois niveaux plus combles ou attique (rez-de-chaussée, deux étages, deux niveaux de combles ou un niveau en attique).

Dans toute la zone, les transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

En cas de terrain en pente, le niveau moyen d'implantation du bâtiment sert de référence pour déterminer la hauteur maximale.

Article 11UB : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures sur rue ont une hauteur totale maximum de 1,50 mètre et sont ajourées dans une proportion supérieure à 50 %.

L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures-terrasses. Lorsque le réflecteur de l'antenne n'est pas maillé, sa teinte sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle l'antenne est installée.

Article 12UB : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement existantes directement accessibles depuis la voie publique doivent être maintenues non clôturées et directement accessibles.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,50 x 5,00 mètres. Lorsque les places sont longitudinales aux voies de circulation, les dimensions à prendre en compte sont de 2,00 x 5,50 mètres.

A cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

Constructions à usage d'habitation	<i>logements individuels</i>	2 places par logement
	<i>logements collectifs</i>	1 place par studio 1,5 place pour les autres logements
	<i>foyer pour personnes âgées</i>	1 place pour cinq logements
Constructions à usage de commerce	<i>commerce isolé ou agencement de magasins dans des immeubles existants</i>	1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
	<i>centres commerciaux</i>	surface affectée au stationnement des clients au moins égale à la S.H.O.N. de la construction
	<i>hôtels</i>	5 places pour 10 chambres
	<i>restaurants</i>	1 place par 10 m ² de S.H.O.N.
Constructions à usage de bureau		1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
Constructions à usage de service	<i>salles de spectacles et de réunion</i>	le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 10 personnes
	<i>établissements hospitaliers et cliniques</i>	1 place par lit
	<i>établissements d'enseignement</i>	1 place par classe dans les écoles maternelles et élémentaires 2 places par classe dans les collèges 5 places par classe dans les lycées et enseignement supérieur
Constructions à usage de service (suite)	<i>établissements d'enseignement (suite)</i>	ces établissements doivent en outre comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

La moitié au moins des aires de stationnement peut être exigée dans le sous-sol des bâtiments principaux.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

Stationnement des bicyclettes :

Des emplacements aisément accessibles aux bicyclettes doivent être prévus pour répondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol autorisées par le présent règlement. En particulier :

- une surface d'au moins 1 m² par logement doit être prévue ; lorsque le logement ne bénéficie par d'un garage privatif, le stationnement des bicyclettes doit être assuré dans un local commun fermé, d'une surface minimale de 5 m² (en sus des surfaces du local poubelles),
- les établissements d'enseignement doivent comporter des aires permettant un stationnement sécurisé des cycles (bicyclettes, voire pour les établissements d'enseignement secondaire ou supérieur, vélomoteurs et motocyclettes), à raison au minimum de 2 m² ou 2 places par classe d'enseignement élémentaire, 10 m² ou 10 places par classe d'enseignement secondaire ou technique, 7 m² ou 7 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette d'enseignement supérieur,
- les activités industrielles et artisanales doivent comporter au moins 1 place pour 3 emplois.

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

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés.

Les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public doivent également être aménagées en espaces verts.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées d'arbres à haute tige.

Dans le secteur UBs, des écrans boisés ou des haies vives doivent être réalisées autour des terrains de camping ou de caravanage. Par ailleurs, un arbre par emplacement aménagé doit être planté, de telle sorte qu'un espace vert permanent soit constitué.

Dans les secteurs UBb, UBc, UBd, UBe et UBm, 30 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être traités en espace vert.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine ferroviaire.

Dans les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une essence équivalente.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UB : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Dans les secteurs UBa, UBi et UBs, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Dans le secteur UBb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Dans les secteurs UBc et UBm, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.

Dans les secteurs UBd et UBe, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

Ces coefficients s'appliquent notamment en cas de reconstruction -même partielle- ou de réaménagement emportant un changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans le secteur UBs, la densité maximale autorisée pour les terrains de camping ou de caravanage est fixée à cent emplacements par hectare.

Article 15UB : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Dans les secteurs UBb, UBc, UBe et UBm, les coefficients d'occupation des sols fixés à l'article 14UB peuvent être dépassés lorsque la densité du projet est indispensable au maintien de l'ordonnancement architectural de la rue dans laquelle le bâtiment est implanté.

Dans ce cas, la densité autorisée ne peut toutefois dépasser les coefficients d'occupation des sols fixés à l'article 14UB de plus de 20%.

Dans le secteur UBd, le coefficient d'occupation des sols fixé à l'article 14UB ne peut en aucun cas être dépassé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine destinée aux activités.

La zone UX comprend deux secteurs particuliers :

- un **secteur UXi**, situé dans la zone inondable de la Moder et destinée à une station d'épuration des eaux usées,
- un **secteur UXc**, correspondant à la zone d'activités du TAUBENHOF., dont la vocation est essentiellement commerciale,
- un **secteur UXd**, correspondant au pôle commercial situé entre la route de Woerth et la route de Wissembourg.

Ces secteurs se distinguent par des dispositions spécifiques figurant aux articles 1UX, 6UX, 7UX, 10UX à 13UX ci-après.

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

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol admises

La zone UX est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités commerciales, artisanales et industrielles.

Le **secteur UXi** est exclusivement destiné à l'implantation d'une station d'épuration et des installations et bâtiments qu'elle implique. Les seuls remblais autorisés dans le secteur UXi sont ceux qui sont strictement nécessaires à la réalisation des ouvrages de la station d'épuration.

Les **secteurs UXc et UXd** sont essentiellement –mais non exclusivement– destinés à l'accueil d'activités commerciales.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux plans de zonage de part et d'autre :

- du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de quatre files de circulation)
- de la RN 62 dans sa section comprise à l'ouest du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de quatre files de circulation)
- de la RN 63 (voie de type II à moins de quatre files de circulation)
- de la RN 62 dans sa section comprise à l'est du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type II à moins de quatre files de circulation)

les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent, en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans les parties de la zone UX situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), les constructions admises ainsi que les aménagements, extensions, transformations ou reconstructions de constructions existantes doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans la zone UX, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2UX.

Article 2UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UX sont interdits :

- ***en ce qui concerne les constructions :***
 - les bâtiments d'habitation, à l'exception d'une part de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension (dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existant à la date d'approbation du plan d'occupation des sols) de bâtiments d'habitation existants, et d'autre part des logements de fonction ou de gardiennage,
 - les bâtiments agricoles,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les abris de jardins et remises.
- ***en ce qui concerne les lotissements :***
 - les lotissements à usage d'habitation ou d'activités touristiques ou de loisirs ;
- ***en ce qui concerne les établissements et activités industrielles, artisanales et les occupations diverses :***
 - les établissements et activités et toute occupation ou utilisation du sol - en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature - qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le voisinage ;
- ***en ce qui concerne les installations et travaux divers :***
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ;
- ***en ce qui concerne les occupations diverses :***
 - les dépôts ou stockages de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone,
 - les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes,
 - les étangs,
 - les carrières ;
- ***en ce qui concerne les terrains de camping et de caravanage :***
 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf ceux destinées à l'exposition-vente de caravanes,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3UX : Accès et voirie

Accès :

- le terrain à aménager ou à bâtir doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique.
- tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du code civil.
- des aménagements particuliers de l'accès, y compris sur la voie ouverte à la circulation publique, peuvent être exigés si l'importance de la circulation existante ou créée par la nouvelle opération l'exige.
- tout accès sur la voie de contournement Ouest et Nord est interdit,
- dans le secteur spécifique UXc, les accès à partir de ou vers la route départementale n° 29 ne peuvent être aménagés que dans le cadre de l'échangeur routier existant ; tout autre accès sur la route départementale est interdit.

Voirie :

- l'accès de toute opération ou utilisation du sol doit être assuré depuis une voie ouverte à la circulation publique, de dimensions adaptées à l'importance et à la destination de cette opération ou utilisation du sol.
- les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées pour permettre aux véhicules des services publics (pompiers, ordures ménagères) d'accéder facilement à l'opération projetée. Une aire de retournement peut être imposée si l'importance de l'opération l'exige.

Article 4UX : Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes aux règlements en vigueur. Les eaux usées industrielles doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Assainissement - eaux pluviales :

la conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes aux règlements en vigueur. Lorsque les surfaces bâties et minéralisées sont importantes ou lorsque la capacité des réseaux en place le nécessite, un ou plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales doivent être réalisés.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :

tous les branchements doivent être enterrés.

Article 5UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dans la zone UX et les secteurs UXc et UXi, tout point d'un bâtiment doit être situé à plus de dix mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur UXd, tout point d'un bâtiment doit être situé à plus de quatre mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les aires de stockage sont interdites dans cette marge de recul par rapport aux voies.

Dans les secteurs spécifiques UXc et UXd :

- en bordure des autres voies publiques, les installations susceptibles de nuire à la perception et à la qualité architecturale de la zone (dépôts de matériaux ou de déchets notamment) doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétal ou architectural en particulier) permettant d'en limiter l'impact visuel négatif,
- les constructions et installations annexes, susceptibles d'être perçues de façon disgracieuse à partir des voies publiques doivent être implantées de façon à être masquées par les bâtiments principaux ou doivent être intégrées à ces bâtiments principaux.

Les règles édictées aux deux premiers alinéas ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments de gardiennage et aux auvents qui peuvent être implantés à l'intérieur de la marge de recul de dix mètres par rapport à la voie,
- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,

- aux ouvrages et installations techniques de faible emprise nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi qu'aux constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures, qui peuvent être implantés à l'alignement ou à 1 mètre minimum des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

a. Implantation sur limite séparative

Les bâtiments peuvent joindre une seule limite séparative latérale.

b. Implantation par rapport aux limites périphériques de secteur

Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance comptée horizontalement au point de la limite périphérique de la zone UX avec les zones UA, UB, INA1, INA3, IINA, NC ou ND au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L > H/2$, minimum 4 m).

c. Implantation avec recul par rapport aux limites séparatives

Tout point d'un bâtiment ne jouxtant pas la limite séparative latérale doit se trouver à une distance comptée horizontalement au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L > H/2$ minimum 4m).

d. Exceptions

Les règles énoncées aux paragraphes a, b et c ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées aux paragraphes b. et c. ci-dessus sans que le recul minimum de quatre mètres ne s'applique.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9UX : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10UX : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments d'habitation autorisés dans la zone ne doit pas excéder neuf mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur spécifique UXc, la hauteur totale des autres bâtiments est limitée à quinze mètres.

Article 11UX : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les logements de fonction doivent présenter une unité architecturale avec les autres bâtiments d'activité.

Les accès de chaque activité doivent être marqués par des murs de clôture pleins sur lesquels sont portés les nom et raison sociale de l'entreprise.

Les aires de stockage doivent être installées de manière à être visuellement très discrètes par rapport aux voies.

Dans le secteur spécifique UXc :

- les façades des constructions d'une longueur supérieure à cinquante mètres doivent comporter des éléments de modénature ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade,
- 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, des revêtements de sol différenciés (végétaux et minéraux, par exemple).

Article 12UX : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

A cet effet les occupations suivantes comportent au minimum :

<i>Constructions à usage d'habitation</i>		2 places par logement
<i>Constructions à usage de commerce</i>	<i>commerces isolés ou agencement de magasins dans des immeubles existants</i>	1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
	<i>centres commerciaux</i>	surface affectée au stationnement des clients au moins égale à la S.H.O.N. de la construction
	<i>hôtels</i>	5 places pour 10 chambres
	<i>restaurants</i>	1 place par 10 m ² de S.H.O.N.
<i>Constructions à usage de bureau</i>		1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
<i>Constructions à usage d'industrie</i>		1 place par 80 m ² de S.H.O.N. Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit lorsque la densité d'occupation des locaux est très faible
<i>Constructions à usage de service</i>	<i>salles de spectacles et de réunion</i>	le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 10 personnes
	<i>établissements hospitaliers et cliniques</i>	1 place par lit
	<i>établissements d'enseignement</i>	2 places par classe dans les collèges 5 places par classe dans les lycées et enseignement supérieur

Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

Les établissements et activités doivent comporter le cas échéant les aires de stationnement nécessaires au stationnement des divers véhicules utilitaires.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

Stationnement des bicyclettes :

Des emplacements aisément accessibles aux bicyclettes doivent être prévus pour répondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol autorisées par le présent règlement. En particulier :

- les établissements d'enseignement doivent comporter des aires permettant un stationnement sécurisé des cycles (bicyclettes, voire pour les établissements d'enseignement secondaire ou supérieur, vélomoteurs et motocyclettes), à raison au minimum de 2 m² ou 2 places par classe d'enseignement élémentaire, 10 m² ou 10 places par classe d'enseignement secondaire ou technique, 7 m² ou 7 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette d'enseignement supérieur,
- les activités industrielles, artisanales commerciales ou tertiaires doivent comporter au moins 1 place pour 3 emplois.

Article 13UX : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou installation, en particulier les zones de recul en limite périphérique de la zone UX prévues au paragraphe b de l'article 7UX ci-dessus, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés.

Dans le secteur spécifique UXc :

- les abords de la route départementale n° 29 doivent faire l'objet d'un traitement végétal continu au niveau du sol sur une largeur d'au moins quatre mètres à compter de la limite d'emprise de ces voies, et comportant ponctuellement des éléments végétaux hauts (arbres et arbustes),
- les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre par tranche de six emplacements de stationnement ; la moitié au plus des arbres peut être remplacée par des haies, à raison de 10 mètres linéaires de haie par arbre remplacé,
- les marges de recul prescrites par l'article 7UX par rapport aux limites périphériques de la zone UX doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et de plantations.

Dans le secteur spécifique UXd, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre par tranche de six emplacements de stationnement.

Des arbres à haute tige doivent être plantés dans les emprises libres de toute construction ou installation, en respectant les critères suivants :

- six (6) arbres à haute tige pour les cent (100) premiers mètres carrés,
- un arbre à haute tige par tranche de cent (100) mètres carrés supplémentaires, jusqu'à trois mille (3 000) mètres carrés,
- un arbre à haute tige par tranche de trois cents (300) mètres carrés, au-delà de trois mille (3 000) mètres carrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine ferroviaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UX : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15UX : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine destinée aux activités liées à l'aérodrome.

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

Article 1UY : Occupations et utilisations du sol admises

La zone UY est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation liée aux activités aéronautiques.

Dans les parties de la zone UY situées en zones de bruit B et C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), les constructions admises ainsi que les aménagements, extensions, transformations ou reconstructions de constructions existantes doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans la zone UY, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2UY.

Article 2UY : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UY sont interdits :

- ***en ce qui concerne les constructions :***
 - les bâtiments d'habitation, à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage,
 - les bâtiments agricoles,
 - les habitations légères de loisirs ;
- ***en ce qui concerne les lotissements :***
 - les lotissements de toute nature ;
- ***en ce qui concerne les établissements et activités industrielles, artisanales et les occupations diverses :***
 - les établissements et activités et toute occupation ou utilisation du sol qui n'ont pas de lien avec la destination aéronautique de la zone, ou qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le voisinage ;
- ***en ce qui concerne les installations et travaux divers :***
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- ***en ce qui concerne les occupations diverses :***
 - les dépôts ou stockages de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone,
 - les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes,
 - les étangs,
 - les carrières ;
- ***en ce qui concerne les terrains de camping et de caravanage :***
 - les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3UY : Accès et voirie

Accès :

- le terrain à aménager ou à bâtir doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique.
- tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du code civil.
- des aménagements particuliers de l'accès, y compris sur la voie ouverte à la circulation publique, peuvent être exigés si l'importance de la circulation existante ou créée par la nouvelle opération l'exige

Voirie :

- l'accès de toute opération ou utilisation du sol doit être assuré depuis une voie ouverte à la circulation publique, de dimensions adaptées à l'importance et à la destination de cette opération ou utilisation du sol.
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées pour permettre aux véhicules des services publics (pompiers, ordures ménagères) d'accéder facilement à l'opération projetée. Une aire de retournement peut être imposée si l'importance de l'opération l'exige.

Article 4UY : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes aux règlements en vigueur. Les eaux usées industrielles doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Assainissement - eaux pluviales :

la conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes aux règlements en vigueur. Lorsque les surfaces bâties et minéralisées sont importantes ou lorsque la capacité des réseaux en place le nécessite, un ou plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales doivent être réalisés.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :

tous les branchements doivent être enterrés.

Article 5UY : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'un bâtiment doit être situé à plus de dix mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer. Les aires de stockage sont interdites dans cette marge de recul par rapport aux voies.

La règle édictée au premier alinéa ne s'applique pas :

- aux bâtiments de gardiennage et aux auvents qui peuvent être implantés à l'intérieur de la marge de recul de dix mètres par rapport à la voie,
- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux ouvrages et installations techniques de faible emprise nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi qu'aux constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures, qui peuvent être implantés à l'alignement ou à 1 mètre minimum des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Tout point d'un bâtiment ne jouxtant pas la limite séparative doit se trouver à une distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à quatre mètres ($L > H/2$, minimum 4m).

La règle édictée au premier alinéa ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées aux paragraphes b. et c. ci-dessus sans que le recul minimum de quatre mètres ne s'applique.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9UY : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10UY : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11UY : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les aires de stockage doivent être installées de manière à être visuellement très discrètes par rapport aux voies.

Article 12UY : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

A cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

<i>Constructions à usage d'habitation</i>		2 places par logement
<i>Constructions à usage de commerce</i>	<i>commerces isolés ou agencement de magasins dans des immeubles existants</i>	1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
	<i>hôtels</i>	5 places pour 10 chambres
	<i>restaurants</i>	1 place par 10 m ² de S.H.O.N.
<i>Constructions à usage de bureau</i>		1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
<i>Constructions à usage d'industrie</i>		1 place par 80 m ² de S.H.O.N. Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit lorsque la densité d'occupation des locaux est très faible
<i>Constructions à usage de service</i>	<i>salles de spectacles et de réunion</i>	le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 10 personnes

Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

Les établissements et activités doivent comporter le cas échéant les aires de stationnement nécessaires au stationnement des divers véhicules utilitaires.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

Stationnement des bicyclettes :

Des emplacements aisément accessibles aux bicyclettes doivent être prévus pour répondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol autorisées par le présent règlement. En particulier :

- une surface d'au moins 1 m² par logement doit être prévue ; lorsque le logement ne bénéficie par d'un garage privatif, le stationnement des bicyclettes doit être assuré dans un local commun fermé, d'une surface minimale de 5 m² (en sus des surfaces du local poubelles),
- les établissements d'enseignement doivent comporter des aires permettant un stationnement sécurisé des cycles (bicyclettes, voire pour les établissements d'enseignement secondaire ou supérieur, vélomoteurs et motocyclettes), à raison au minimum de 2 m² ou 2 places par classe d'enseignement élémentaire, 10 m² ou 10 places par classe d'enseignement secondaire ou technique, 7 m² ou 7 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette d'enseignement supérieur,
- les activités industrielles et artisanales doivent comporter au moins 1 place pour 3 emplois.

Article 13UY : Espaces libres et plantations

En dehors de la zone réservée à l'aérodrome, les espaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les aires de stationnement, à l'exception de celles réservées aux avions, doivent être aménagés et plantés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine ferroviaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UY : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15UY : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA1

La zone INA1 est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme, sous forme principale de constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou de service, ainsi que leurs dépendances.

La zone INA1 est réputée non constructible en l'état, et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction ou après modification du plan d'occupation des sols.

La zone INA1 comprend deux secteurs particuliers :

- un **secteur INA1a** correspondant aux cœurs d'îlots bâtis et qui sont encore urbanisables. Des dispositions particulières à ce secteur figurent aux articles 2INA1 et 5INA1.
- un **secteur INA1b** correspondant aux terrains situés à l'intersection du Chemin du Parcage et de la Route de Wissembourg, qui sont partiellement équipés et urbanisés. Des dispositions particulières à ce secteur figurent à l'article 14 INA1.

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

Article 1INA1 : Occupations et utilisations du sol admises

La zone INA1 est une zone naturelle destinée à l'urbanisation. Elle est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec l'aménagement cohérent défini par le présent chapitre et les documents graphiques et annexes du plan d'occupation des sols.

La zone INA1 est réservée à l'urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces, les bureaux, ou les services, ainsi que leurs dépendances, dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, zones d'aménagement concerté, permis de construire groupés, associations foncières urbaines).

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux plans de zonage de part et d'autre :

- de la RN 62 dans sa section comprise à l'ouest du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de quatre files de circulation)
- de la RD 263 (voie de type I à moins de quatre files de circulation)
- de la RD 44 (voie de type I à moins de quatre files de circulation)
- de la RN 63 (voie de type II à moins de quatre files de circulation)
- de la RN 62 dans sa section comprise à l'est de la voie de contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type II à moins de quatre files de circulation)

les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent, en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans les parties de la zone INA1 situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), les constructions admises ainsi que les aménagements, extensions, transformations ou reconstructions de constructions existantes doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans la zone INA1, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2INA1.

Article 2INA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone INA1 sont interdits :

- ***en ce qui concerne les opérations d'aménagement ou tranches d'opérations :***
 - les opérations ou tranches d'opérations qui ne portent pas sur une superficie d'au moins 0,5 ha dans le secteur INA1a et d'au moins un hectare dans le reste de la zone INA1 ;
 - les opérations ou tranches d'opérations non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone ;
 - les opérations ou tranches d'opérations dont la conception ou la localisation crée des délaissés de terrains inconstructibles.
- ***en ce qui concerne les constructions :***
 - les bâtiments qui n'entrent pas dans le cadre d'une opération d'aménagement ou tranche d'opération, à l'exception de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension (dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols) de bâtiments existants, et à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ;
 - les bâtiments agricoles ;
 - les habitations légères de loisirs ;
- ***en ce qui concerne les lotissements :***
 - les lotissements à usage industriel ou artisanal ;
- ***en ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales :***
 - les établissements et activités et toute occupation ou utilisation du sol - en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature lorsqu'ils engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le voisinage et lorsqu'ils n'entrent pas dans un processus de recyclage ;
- ***en ce qui concerne les installations et travaux divers :***
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- ***en ce qui concerne les occupations diverses :***
 - les carrières,
 - les étangs ;
- ***en ce qui concerne les terrains de camping et de caravanage :***
 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes.
- ***les constructions ou installations quelle que soit leur destination :***
 - implantées à moins de dix mètres de part et d'autre des conduites de gaz ou à moins de quinze mètres de part et d'autre des conduites d'oléoducs.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3INA1 : Accès et voirie

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

Les opérations d'aménagement ou tranches d'opérations doivent être accessibles, à partir des voies publiques, par des accès aménagés suffisamment nombreux et conçus dans le souci de la sécurité des usagers et de l'intégration paysagère.

Une contre-allée peut être imposée afin d'éviter des accès directs sur des voies à circulation importante.

Les opérations d'aménagement ou tranches d'opération doivent prendre en considération les déplacements cyclistes. En particulier, elles doivent assurer des liaisons vers les itinéraires cyclables existants ou en projets.

Dans le secteur INA1b, les constructions édifiées en bordure de l'avenue de Wissembourg doivent bénéficier d'accès directs vers cette voie.

Article 4INA1 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

Assainissement - eaux pluviales :

tout bâtiment ou tout aménagement doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau recueillant ces dernières réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :

les lignes de téléphone, électricité et réseaux câblés et leurs branchements doivent être enterrés.

Article 5INA1 : Caractéristiques des terrains

Toute opération d'aménagement ou tranche d'opération doit porter sur une superficie d'au moins :

- 0,5 ha dans le secteur INA1a,
- un hectare dans le reste de la zone INA1.

Article 6INA1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de six mètres des berges de cours d'eau.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à un mètre au minimum des voies ou places existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur INA1b, l'implantation des bâtiments les plus hauts devra être privilégiée le long de la route de Wissembourg.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.

Article 7INA1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence de règles particulières prévues dans le cadre d'une opération d'aménagement :

- les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative, à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur la limite et que la pente de la toiture soit inférieure à 45°,
- tout point d'un bâtiment ne jouxtant pas la limite séparative doit se trouver à une distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L > H/2$, minimum 3m).

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de trois mètres par rapport aux berges des fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées aux paragraphes b. et c. ci-dessus sans que le recul minimum de quatre mètres ne s'applique.

Article 8INA1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9INA1 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10INA1 : Hauteur des constructions

Les bâtiments ne doivent pas excéder trois niveaux plus deux niveaux de combles ou attique (rez-de-chaussée, deux étages, deux niveaux de combles ou un niveau en attique).

Article 11INA1 : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Article 12INA1 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,50 x 5,00 mètres. Lorsque les places sont longitudinales aux voies de circulation, les dimensions à prendre en compte sont de 2,00 x 5,50 mètres.

A cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

Constructions à usage d'habitation	<i>logements individuels et collectifs</i>	<p>I. <u>Emplacements de stationnement à vocation collective</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chaque opération d'aménagement doit comporter la réalisation, par l'aménageur, d'emplacements de stationnement à vocation collective, aménagées de façon à être directement contiguës d'une voie ouverte à la circulation publique - le nombre d'emplacements de stationnement à vocation collective réalisés par l'aménageur est fixé à un demi par logement. - dans le cas d'une opération d'aménagement dont le nombre de logements n'est pas fixé lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, le nombre de logements pris en compte pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à vocation collective devant être réalisés par l'aménageur correspond au quotient de la surface hors œuvre nette totale susceptible d'être édifïée dans le périmètre de l'opération par une surface moyenne de 140 m² par logement. - Aucune place à vocation collective n'est due pour les studios. <p>II. <u>Emplacement de stationnement à vocation privative</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chaque opération de construction doit comporter la réalisation, par le constructeur, de deux emplacements de stationnement à vocation privative par logement, dont un emplacement au moins doit être directement accessible depuis une voie ouverte à la circulation publique. Seule une place de stationnement à vocation privative est due pour les studios. - le cas échéant, si l'aménageur a réalisé un nombre d'emplacements de stationnement à vocation collective supérieur au besoin défini au paragraphe I. ci-dessus, cet excédent peut être pris en considération pour la satisfaction des besoins de stationnement privatif définis à l'aliéna précédent. Un même emplacement excédentaire ne pourra être pris en considération qu'au titre d'une seule autorisation de construire.
	<i>foyer pour personnes âgées</i>	1 place pour cinq logements
Constructions à usage de commerce	<i>commerce isolé ou agencement de magasins dans des immeubles existants</i>	1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
	<i>centres commerciaux</i>	surface affectée au stationnement des clients au moins égale à la S.H.O.N. de la construction
	<i>hôtels</i>	5 places pour 10 chambres
	<i>restaurants</i>	1 place par 10 m ² de S.H.O.N.
Constructions à usage de bureau		1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
Constructions à usage de service	<i>salles de spectacles et de réunion</i>	le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 10 personnes
	<i>établissements hospitaliers et cliniques</i>	1 place par lit
	<i>établissements d'enseignement</i>	1 place par classe dans les écoles maternelles et élémentaires 2 places par classe dans les collèges 5 places par classe dans les lycées et enseignement supérieur ces établissements doivent en outre comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

La moitié au moins des aires de stationnement peut être exigée dans le sous-sol des bâtiments principaux.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

Stationnement des bicyclettes :

Des emplacements aisément accessibles aux bicyclettes doivent être prévus pour répondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol autorisées par le présent règlement. En particulier :

- une surface d'au moins 1 m² par logement doit être prévue ; lorsque le logement ne bénéficie par d'un garage privatif, le stationnement des bicyclettes doit être assuré dans un local commun fermé, d'une surface minimale de 5 m² (en sus des surfaces du local poubelles),
- les établissements d'enseignement doivent comporter des aires permettant un stationnement sécurisé des cycles (bicyclettes, voire pour les établissements d'enseignement secondaire ou supérieur, vélomoteurs et motocyclettes), à raison au minimum de 2 m² ou 2 places par classe d'enseignement élémentaire, 10 m² ou 10 places par classe d'enseignement secondaire ou technique, 7 m² ou 7 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette d'enseignement supérieur,
- les activités industrielles et artisanales doivent comporter au moins 1 place pour 3 emplois.

Article 13INA1 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés.

Toute opération d'aménagement ou tranche d'opération doit comporter un ou des espaces verts collectifs accessibles à tous les habitants et bien organisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine ferroviaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14INA1 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Dans le secteur INA1b, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

Dans le reste de la zone INA1, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Ces coefficients s'appliquent notamment en cas de reconstruction -même partielle- ou de réaménagement emportant un changement de destination d'un bâtiment existant.

Le coefficient d'occupation des sols affecté aux parcelles destinées à l'habitat collectif ne peut excéder 0,8.

Article 15INA1 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols fixé à l'article 14INA1 ne peut en aucun cas être dépassé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA2

La zone INA2 est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme, sous forme principale de constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, de commerce, de bureau ou de service, ainsi que leurs dépendances.

La zone INA2 est réputée non constructible en l'état, et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction d'une emprise minimale, ou après modification ou révision du plan d'occupation des sols.

La zone INA2 comprend un **secteur particulier INA2c** correspondant aux secteurs d'extension future de la zone d'activités du Taubenhof. Des dispositions spécifiques à ce secteur figurent aux articles 1INA2 à 13INA2 ci-après.

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

Article 1INA2 : Occupations et utilisations du sol admises

La zone INA2 est une zone naturelle destinée à l'urbanisation. Elle est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec l'aménagement cohérent défini par le présent chapitre et les documents graphiques et annexes du plan d'occupation des sols.

La zone INA2 est réservée à l'urbanisation principalement axée sur les activités industrielles ou artisanales, les commerces, bureaux ou services, ainsi que leurs dépendances (y compris les logements de fonction et de gardiennage éventuels), dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, dès lors que la surface minimale de ces opérations leur permet d'une part d'assumer la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte, et d'autre part d'être compatible avec un aménagement cohérent du reste de la zone INA2 délimitée.

Le secteur spécifique INA2c délimité autour du TAUBENHOF est essentiellement –mais non exclusivement– destiné à l'accueil d'activités commerciales.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux plans de zonage de part et d'autre :

- du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de 4 files de circulation)
- de la RN 62 dans sa section comprise à l'ouest du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de quatre files de circulation)
- de la RD 263 (voie de type I à moins de quatre files de circulation)
- de la RN 63 (voie de type II à moins de quatre files de circulation)
- de la RN 62 dans sa section comprise à l'est de la voie de contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type II à moins de quatre files de circulation)

les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent, en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans les parties de la zone INA2 situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), les constructions admises ainsi que les aménagements, extensions, transformations ou reconstructions de constructions existantes doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans la zone INA2, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2INA2.

Article 2INA2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone INA2 sont interdits :

- ***en ce qui concerne les opérations ou tranches d'opérations d'aménagement ou de construction :***
 - les opérations ou tranches d'opérations d'aménagement ou de construction qui ne portent pas sur une superficie d'au moins un hectare et demi (1,5 ha) ;
 - les opérations ou tranches d'opérations d'aménagement ou de construction non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone ;
 - les opérations ou tranches d'opérations d'aménagement ou de construction dont la conception ou la localisation entraîne des délaissés de terrains inconstructibles ;
 - les bâtiments qui n'entrent pas dans le cadre d'une opération ou tranche d'opération d'aménagement ou de construction, à l'exception de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension (dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols) de bâtiments existants, et à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire,
 - les bâtiments d'habitation, à l'exception d'une part de l'aménagement, de la transformation et de l'extension (dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols) de bâtiments d'habitation existants, et d'autre part des logements de fonction ou de gardiennage,
 - les bâtiments agricoles ;
 - les habitations légères de loisirs ;
 - les abris de jardins et remises ;
- ***en ce qui concerne les lotissements :***
 - les lotissements à usage d'habitation ou d'activités touristiques ou de loisirs ;
- ***en ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales :***
 - les établissements et activités et toute occupation ou utilisation du sol - en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature lorsqu'ils engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le voisinage et lorsqu'ils n'entrent pas dans un processus de recyclage.
- ***en ce qui concerne les installations et travaux divers :***
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ;
- ***en ce qui concerne les occupations diverses :***
 - les dépôts ou stockages de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone,
 - les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes,
 - les étangs,
 - les carrières ;
- ***en ce qui concerne les terrains de camping et de caravanage :***
 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3INA2 : Accès et voirie

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

Les opérations ou tranches d'opérations d'aménagement ou de construction doivent être accessibles, à partir des voies publiques, par des accès aménagés suffisamment nombreux et conçus dans le souci de la sécurité des usagers et de l'intégration paysagère.

Dans le secteur spécifique INA2c, les accès à partir de ou vers la route départementale n° 29 ne peuvent être aménagés que dans le cadre de l'échangeur routier existant en limite sud du secteur (assurant la desserte de l'actuelle zone UXc) ou à partir d'un carrefour à constituer à l'intersection de la route départementale et de la voie de liaison sud en limite nord du secteur INA2c ; tout autre accès sur la route départementale est interdit.

Une contre-allée peut être imposée afin d'éviter des accès directs sur des voies à circulation importante.

Tout accès sur la voie du contournement Ouest et Nord de Haguenau est interdit.

Article 4INA2 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement ou de construction en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction doit être raccordé au réseau public général.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement ou de construction en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction doit être raccordé au réseau public général. Les eaux usées industrielles doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Assainissement - eaux pluviales :

tout bâtiment ou tout aménagement doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau recueillant ces dernières réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement ou de construction en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction doit être raccordé au réseau public général. Lorsque les surfaces bâties et minéralisées sont importantes ou lorsque la capacité des réseaux en place le nécessite, un ou plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales doivent être réalisés.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :

les lignes de téléphone, électricité et réseaux câblés et leurs branchements doivent être enterrés.

Article 5INA2 : Caractéristiques des terrains

Toute opération ou tranche d'opération d'aménagement ou de construction doit porter sur une superficie d'au moins un hectare et demi (1,5 ha).

Article 6INA2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de :

- dix mètres de l'emprise de la voie de contournement ouest et nord de Haguenau, des routes nationales, départementales et communales,
- six mètres des berges de cours d'eau.

Dans le secteur spécifique INA2c :

- en bordure des voies publiques, les installations susceptibles de nuire à la perception et à la qualité architecturale de la zone (dépôts de matériaux ou de déchets notamment) doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétal ou architectural en particulier) permettant d'en limiter l'impact visuel négatif,

- les constructions et installations annexes, susceptibles d'être perçues de façon disgracieuse à partir des voies publiques doivent être implantées de façon à être masquées par les bâtiments principaux ou doivent être intégrées à ces bâtiments principaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages et installations techniques de faible emprise nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi qu'aux constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures, qui peuvent être implantés à l'alignement ou à 1 mètre minimum des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7INA2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent joindre une seule limite séparative latérale.

S'ils ne sont pas édifiés sur la limite séparative, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à quatre mètres ($L > H/2$, minimum 4m).

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale :

- de dix mètres par rapport aux limites périphériques de la zone INA2 avec les zones UA, UB, INA1, INA3, IINA, NC ou ND;
- de dix mètres par rapport aux limites du domaine ferroviaire,
- de quatre mètres par rapport aux berges des fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées au second alinéa ci-dessus sans que le recul minimum de quatre mètres ne s'applique.

Article 8INA2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9INA2 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10INA2 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments d'habitation autorisés dans la zone ne doit pas excéder neuf mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur spécifique INA2c, la hauteur totale des autres bâtiments est limitée à quinze mètres.

Article 11INA2 : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des logements de fonctions et des bureaux annexés aux activités autorisées doit être conçue en harmonie avec celle des bâtiments principaux.

Dans le secteur spécifique INA2c :

- les façades des constructions d'une longueur supérieure à cinquante mètres doivent comporter des éléments de modénature ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade,
- 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, des revêtements de sol différenciés (végétaux et minéraux, par exemple).

Article 12INA2 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

A cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

Constructions à usage d'habitation		2 places par logement
Constructions à usage de commerce	<i>commerces isolés ou agencement de magasins dans des immeubles existants</i>	1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
	<i>centres commerciaux</i>	surface affectée au stationnement des clients au moins égale à la S.H.O.N. de la construction
	<i>hôtels</i>	5 places pour 10 chambres
	<i>restaurants</i>	1 place par 10 m ² de S.H.O.N.
Constructions à usage de bureau		1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
Constructions à usage d'industrie		1 place par 80 m ² de S.H.O.N. Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit lorsque la densité d'occupation des locaux est très faible
Constructions à usage de service	<i>salles de spectacles et de réunion</i>	le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 10 personnes
	<i>établissements d'enseignement</i>	2 places par classe dans les collèges 5 places par classe dans les lycées et enseignement supérieur

Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

Les établissements et activités doivent comporter le cas échéant les aires de stationnement nécessaires au stationnement des divers véhicules utilitaires.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

Stationnement des bicyclettes :

Des emplacements aisément accessibles aux bicyclettes doivent être prévus pour répondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol autorisées par le présent règlement. En particulier :

- les établissements d'enseignement doivent comporter des aires permettant un stationnement sécurisé des cycles (bicyclettes, voire pour les établissements d'enseignement secondaire ou supérieur, vélomoteurs et motocyclettes), à raison au minimum de 2 m² ou 2 places par classe d'enseignement élémentaire, 10 m² ou 10 places par classe d'enseignement secondaire ou technique, 7 m² ou 7 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette d'enseignement supérieur,
- les activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires doivent comporter au moins 1 place pour 3 emplois.

Article 13INA2 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, en particulier les zones de recul en limite périphérique de la zone INA2, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés.

Dans le secteur spécifique INA2c :

- les abords de la route départementale n° 29 et de la voie de liaison sud doivent faire l'objet d'un traitement végétal continu au niveau du sol sur une largeur d'au moins quatre mètres à compter de la limite d'emprise de ces voies, et comportant ponctuellement des éléments végétaux hauts (arbres et arbustes),
- les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre par tranche de six emplacements de stationnement ; la moitié au plus des arbres peut être remplacée par des haies, à raison de 10 mètres linéaires de haie par arbre remplacé,
- les marges de recul prescrites par l'article 7INA2 par rapport aux berges des fossés et par rapport aux limites de la zone INA2c avec les zones naturelles NC ou ND limitrophes doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et de plantations.

10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette du bâtiment doivent être traités en espace vert.

Des arbres à haute tige doivent être plantés dans les emprises libres de toute construction ou installation, en respectant les critères suivants :

- six (6) arbres à haute tige pour les cent (100) premiers mètres carrés,
- un arbre à haute tige par tranche de cent (100) mètres carrés supplémentaires, jusqu'à trois mille (3 000) mètres carrés,
- un arbre à haute tige par tranche de trois cents (300) mètres carrés, au-delà de trois mille (3 000) mètres carrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine ferroviaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14INA2 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article 15INA2 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA3

La zone INA3 est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme, sous forme principale de constructions à usage d'enseignement, de sports, de loisirs, de tourisme ou d'exposition, ou de service public, et leurs dépendances.

La zone INA3 est réputée non constructible en l'état, et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction ou après modification du plan d'occupation des sols.

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

Article 1INA3 : Occupations et utilisations du sol admises

La zone INA3 est une zone naturelle destinée à l'urbanisation. Elle est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec l'aménagement cohérent défini par le présent chapitre et les documents graphiques et annexes du plan d'occupation des sols.

La zone INA3 est réservée à l'urbanisation principalement axée sur les activités scolaires, sportives, de loisirs, de jardinage, touristiques ou d'exposition, ou de service public, ainsi que leurs dépendances (notamment les logements de fonction et de gardiennage), dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, zones d'aménagement concerté, permis de construire groupés, associations foncières urbaines).

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux plans de zonage de part et d'autre de la RN 63 (voie de type II à moins de quatre files de circulation) les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent, en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans les parties de la zone INA3 situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), les constructions admises ainsi que les aménagements, extensions, transformations ou reconstructions de constructions existantes doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans la zone INA3, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2INA3.

Article 2INA3 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone INA3 sont interdits :

- **en ce qui concerne les opérations d'aménagement ou tranches d'opérations :**
 - les opérations ou tranches d'opérations non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone ;
 - les opérations ou tranches d'opérations dont la conception ou la localisation entraîne des délaissés de terrains inconstructibles ;
- **en ce qui concerne les constructions :**
 - les bâtiments qui n'entrent pas dans le cadre d'une opération d'aménagement ou tranche d'opération, à l'exception de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension (dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols) de bâtiments existants, et à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ;

- les bâtiments d'habitation, à l'exception d'une part de l'aménagement, de la transformation et de l'extension (dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols) de bâtiments existants, et d'autre part des logements de fonction ou de gardiennage ;
- les bâtiments agricoles ;
- les surfaces et entrepôts commerciaux, à l'exception des petits commerces liés au caractère de la zone ;
- **en ce qui concerne les lotissements :**
 - les lotissements à usage d'habitation ou d'activités commerciales, industrielles ou artisanales ;
- **en ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales et les occupations diverses :**
 - les établissements et activités et toute occupation ou utilisation du sol liées aux activités industrielles ou artisanales ;
- **en ce qui concerne les installations et travaux divers :**
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- **en ce qui concerne les occupations diverses :**
 - les dépôts ou stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature (à l'exception de matières inertes), et en particulier de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liées aux activités exercées dans la zone,
 - les carrières.
- **les constructions ou installations quelle que soit leur destination**
 - implantées à moins de dix mètres de part et d'autre des conduites de gaz ou à moins de quinze mètres de part et d'autre des conduites d'oléoducs.

Dans les parties de la zone INA3 situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), la création ou l'extension d'équipements publics est interdite lorsqu'elle conduit à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3INA3 : Accès et voirie

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

Les opérations d'aménagement ou tranches d'opérations doivent être accessibles, à partir des voies publiques, par des accès aménagés suffisamment nombreux et conçus dans le souci de la sécurité des usagers et de l'intégration paysagère.

Une contre-allée peut être imposée afin d'éviter des accès directs sur des voies à circulation importante.

Article 4INA3 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau s'effectue par captage, forage ou puits particulier, conformément aux règlements en vigueur. La conception du réseau de captage ou du puits doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau ou en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation. Les branchements ainsi que le réseau interne et les dispositifs d'évacuation doivent être conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement - eaux pluviales :

tout bâtiment ou tout aménagement doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau recueillant ces dernières réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général, s'il existe.

dans le secteur INA3 du Ladhof, l'assainissement pluvial doit être conçu de manière à permettre l'évacuation des eaux en période de crue de la Moder.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :

lorsque les réseaux de téléphone, électricité et réseaux câblés sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5INA3 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6INA3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à un mètre au minimum des voies ou places existantes, à modifier ou à créer.

Article 7INA3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence de règles particulières prévues dans le cadre d'une opération aménagement, tout point d'un bâtiment ne jouxtant pas la limite séparative doit se trouver à une distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à trois mètres ($L > H/2$, minimum 3m).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées aux paragraphes b. et c. ci-dessus sans que le recul minimum de quatre mètres ne s'applique.

Article 8INA3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9INA3 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10INA3 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11INA3 : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Article 12INA3 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

Constructions à usage d'habitation		2 places par logement
Constructions à usage de commerce	<i>commerces isolés ou agencement de magasins dans des immeubles existants</i>	1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
	<i>hôtels</i>	5 places pour 10 chambres
	<i>restaurants</i>	1 place par 10 m ² de S.H.O.N.
Constructions à usage de bureau		1 place par 30 m ² de S.H.O.N.
Constructions à usage de service	<i>salles de spectacles et de réunion</i>	le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 10 personnes
	<i>établissements d'enseignement</i>	2 places par classe dans les collèges 5 places par classe dans les lycées et enseignement supérieur ces établissements doivent en outre comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

Stationnement des bicyclettes :

Des emplacements aisément accessibles aux bicyclettes doivent être prévus pour répondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol autorisées par le présent règlement. En particulier :

- une surface d'au moins 1 m² par logement doit être prévue ; lorsque le logement ne bénéficie par d'un garage privatif, le stationnement des bicyclettes doit être assuré dans un local commun fermé, d'une surface minimale de 5 m² (en sus des surfaces du local poubelles),
- les établissements d'enseignement doivent comporter des aires permettant un stationnement sécurisé des cycles (bicyclettes, voire pour les établissements d'enseignement secondaire ou supérieur, vélomoteurs et motocyclettes), à raison au minimum de 2 m² ou 2 places par classe d'enseignement élémentaire, 10 m² ou 10 places par classe d'enseignement secondaire ou technique, 7 m² ou 7 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette d'enseignement supérieur,

- les activités industrielles et artisanales doivent comporter au moins 1 place pour 3 emplois.

Article 13INA3 : Espaces libres et plantations

Au moins un arbre à haute tige doit être planté pour six places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine ferroviaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14INA3 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article 15INA3 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA

La zone IINA est une zone naturelle non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à moyen ou long terme.

La zone IINA est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du plan d'occupation des sols ou dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté.

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

Article 1IINA : Occupations et utilisations du sol admises

La zone IINA est une zone naturelle destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Dans la zone IINA, seuls sont admis l'aménagement, la transformation ou l'extension (dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols) de bâtiments existants, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire.

Les autres constructions ne sont possibles que dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté dotée d'un plan d'aménagement de zone et prévoyant la réalisation des équipements publics nécessaires, ou après modification ou révision du plan d'occupation des sols ouvrant cette zone à l'urbanisation en la dotant d'un règlement de construction et précisant le cas échéant les conditions d'un aménagement cohérent de la zone.

Dans les parties de la zone IINA situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), les constructions admises ainsi que les aménagements, extensions, transformations ou reconstructions de constructions existantes doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Article 2IINA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone IINA sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article 1IINA, ainsi que les constructions ou installations, quelle que soit leur destination, implantées à moins de dix mètres de part et d'autre des conduites de gaz ou à moins de quinze mètres de part et d'autre des conduites d'oléoducs.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3IINA : Accès et voirie

Sans objet.

Article 4IINA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public

d'eau potable, l'alimentation en eau s'effectue par captage, forage ou puits particulier, conformément aux règlements en vigueur. La conception du réseau de captage ou du puits doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau ou en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation. Les branchements ainsi que le réseau interne et les dispositifs d'évacuation doivent être conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement - eaux pluviales :

la conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement les recueillant, s'il existe.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :

non réglementé.

Article 5IINA : **Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Sauf disposition contraire figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à cinq mètres de l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.

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

S'ils ne sont pas édifiés sur la limite séparative, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres ($L > H/2$, minimum 3m).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées aux paragraphes b. et c. ci-dessus sans que le recul minimum de quatre mètres ne s'applique.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9IINA : **Emprise au sol**

Non réglementé.

Article 10IINA : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11IINA : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Article 12IINA : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées en dehors du domaine public existant ou futur, directement accessibles à partir de celui-ci et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

Article 13IINA : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14IINA : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article 15IINA : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La zone NC est une zone naturelle agricole et forestière divisée en trois secteurs :

- le **secteur NCa**, secteur agricole ;
- le **secteur NCb**, secteur agricole préservé.
- le **secteur NCf**, secteur forestier.

Ces secteurs se distinguent par le contenu des articles 1NC et 2NC.

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

Article 1NC : Occupations et utilisations du sol admises

La zone NC est une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la valeur économique des forêts.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

• **en ce qui concerne les constructions :**

- dans le secteur NCa, les bâtiments liés à l'élevage, à l'agriculture, aux pépinières, à la vente des végétaux et les clubs floraux , y compris les logements de fonction des exploitants ;
- dans le secteur NCf, les bâtiments liés à l'exploitation forestière ;
- dans toute la zone, l'aménagement, la transformation ou l'extension -dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols et sans changement d'affectation- de bâtiments existants non cités dans le présent article, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ;

• **en ce qui concerne les établissements et activités agricoles, industrielles ou artisanales :**

- dans le secteur NCa, les installations liées à l'élevage, à l'agriculture ou aux pépinières ;
- dans le secteur NCf, les installations liées à l'exploitation forestière ;

• **en ce qui concerne les installations et travaux divers :**

- les aires de stationnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ;

• **en ce qui concerne les occupations diverses :**

- dans le secteur NCf, les étangs nécessaires aux besoins de la lutte contre l'incendie, ainsi que leurs aménagements ou extensions.
- dans toute la zone, les ouvrages nécessaires aux opérations inscrites en emplacements réservés ;

Dans le secteur NCa, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, quelqu'en soit l'affectation, est soumise à autorisation préalable, en application des dispositions du 2e alinéa de l'article L.123-1 (7°) du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux plans de zonage de part et d'autre :

- du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de quatre files de circulation),
- de la RN 62 dans sa section comprise à l'ouest du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de quatre files de circulation),
- de la RD 263 (voies de type I à moins de quatre files de circulation),
- de la RD 44 (voie de type I à moins de quatre files de circulation),
- de la RN 63 (voies de type II à moins de quatre files de circulation),

- de la RN 62 dans sa section comprise à l'est du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type II à moins de quatre files de circulation),
les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent, en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans les parties de la zone NC situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), les constructions à usage d'habitation admises par le présent règlement ne sont admises qu'à condition, d'une part qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés aux nuisances, et d'autre part qu'elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Article 2NC : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone NC, sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article 1NC, ainsi que toute construction ou installation quelle que soit leur destination implantée à moins de dix mètres de part et d'autre des conduites de gaz ou à moins de quinze mètres de part et d'autre des conduites d'oléoducs.

Dans les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol contraire à la vocation de l'espace boisé classé sont interdits.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3NC : Accès et voirie

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

Tout accès sur la voie de contournement Ouest et Nord et sur la RD 44 est interdit.

Article 4NC : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

tout bâtiment d'habitation ou tout établissement où est occupé du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau s'effectue par captage, forage ou puits particulier, conformément aux règlements en vigueur. La conception du réseau de captage ou du puits doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau ou en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation. Les branchements ainsi que le réseau interne et les dispositifs d'évacuation doivent être conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement - eaux pluviales :

la conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement les recueillant, s'il existe.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :

non réglementé.

Article 5NC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires, tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de :

- cent mètres l'axe du contournement ouest et nord de Haguenau,
- trente-cinq mètres de l'axe des routes nationales et départementales,
- quatre mètres de l'emprise des autres voies,
- six mètres des berges des cours d'eau.

Dans le secteur NCa, tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de quarante mètres de toute limite de forêt soumise au régime forestier.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à quatre mètres ($L > 4m$).

Tous les points d'une construction ou installation doivent respecter une distance minimale de quatre mètres par rapport aux berges des fossés.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées aux paragraphes b. et c. ci-dessus sans que le recul minimum de quatre mètres ne s'applique.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9NC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10NC : Hauteur des constructions

Dans les secteurs NCa et NCf, la hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faitage par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ne doit pas excéder onze mètres.

Cette hauteur maximale ne s'applique toutefois ni aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades..., ni aux installations agricoles ou forestières spécifiques telles que silos, digesteurs, tours d'observation...

Article 11NC : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les parties extérieures des constructions nouvelles ou des extensions de bâtiments existants doivent être crépies ou enduites, sauf s'il s'agit de matériaux de parement.

Les matériaux, les couleurs et l'aspect général des bâtiments implantés en zone ouverte doivent respecter le caractère rural de la zone.

Article 12NC : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées en dehors du domaine public existant ou futur, directement accessibles à partir de celui-ci et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés.

Dans les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une essence équivalente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine ferroviaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14NC : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article 15NC : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

La zone ND est une zone naturelle d'espaces sensibles à protéger. Elle comprend quatre secteurs :

- le **secteur NDn**, secteur naturel d'espaces sensibles à protéger,
- le **secteur NDd**, secteur spécifique d'activités liées à la défense nationale,
- le **secteur NDf**, secteur forestier spécifique à protéger,
- le **secteur NDi**, secteur inondable de la Moder.

Des dispositions particulières à ces secteurs figurent aux articles 1ND, 2ND et 10ND.

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

Article 1ND : Occupations et utilisations du sol admises

La zone ND est une zone naturelle protégée en raison de l'existence de risques ou nuisances ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **en ce qui concerne les constructions :**
 - dans le secteur NDd, les bâtiments liés aux activités de la défense nationale (exercices militaires ou stockage de matériels) ;
 - dans le secteur NDf, les bâtiments liés à l'exploitation forestière ;
 - dans les secteurs NDf, NDi et NDn, l'aménagement, la transformation ou l'extension -dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols et sans changement d'affectation- de bâtiments existants non cités dans le présent article, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ;
- **en ce qui concerne les établissements et activités agricoles, industrielles ou artisanales :**
 - dans le secteur NDd, les installations liées aux activités de la défense nationale (exercices militaires ou stockage de matériels) ;
 - dans le secteur NDf, les installations liées à l'exploitation forestière ;
- **en ce qui concerne les installations et travaux divers :**
 - dans le secteur NDf :
 - les aires de stationnement ;
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ;
 - dans toute la zone, les ouvrages nécessaires aux opérations inscrites en emplacements réservés ;
- **en ce qui concerne les occupations diverses :**
 - dans le secteur NDf, les carrières d'argile et de sable alluvionnaires non rhénans qui ne compromettent pas l'exploitation du massif forestier et la qualité du site ;
 - dans les secteurs NDf et NDn, les étangs nécessaires aux besoins de la lutte contre l'incendie, ainsi que leur aménagement ou extension ;

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux plans de zonage de part et d'autre :

- du contournement ouest et nord de Haguenau (voie de type I à moins de quatre files de circulation),
- de la RN 63 (voies de type II à moins de quatre files de circulation),

les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent, en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans les parties de la zone ND situées en zone de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Haguenau (reporté au plan de zonage), l'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes admises par le présent règlement n'est possible qu'à condition, d'une part qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés aux nuisances, et d'autre part qu'elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Article 2ND : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone ND, sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article 1ND, ainsi que toute construction ou installation quelle que soit leur destination implantée à moins de dix mètres de part et d'autre des conduites de gaz ou à moins de quinze mètres de part et d'autre des conduites d'oléoducs.

Dans le secteur ND_i, sont interdites les occupations ou utilisations du sol qui sont de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues ou à exonder des parties du champ d'inondation naturel de la Moder.

Dans les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol contraire à la vocation de l'espace boisé classé sont interdits.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3ND : Accès et voirie

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

Tout accès sur la route de contournement Ouest et Nord est interdit.

Article 4ND : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau s'effectue par captage, forage ou puits particulier, conformément aux règlements en vigueur. La conception du réseau de captage ou du puits doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Assainissement - eaux usées :

tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau ou en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation. Les branchements ainsi que le réseau interne et les dispositifs d'évacuation doivent être conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement - eaux pluviales :

la conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement les recueillant, s'il existe.

Téléphone, électricité et réseaux câblés :
non réglementé.

Article 5ND : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires, tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de :

- vingt cinq mètres de l'emprise du contournement ouest et nord de Haguenau,
- trente-cinq mètres de l'axe des routes nationales et départementales,
- quatre mètres de l'emprise des autres voies,
- quarante mètres de toute limite de forêt soumise au régime forestier,
- six mètres des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.

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

Tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de :

- quatre mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation,
- quatre mètres des berges des fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, au fonctionnement ou à l'activité ferroviaire ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées aux paragraphes b. et c. ci-dessus sans que le recul minimum de quatre mètres ne s'applique.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires. Une distance d'au moins quatre mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9ND : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10ND : Hauteur des constructions

Dans le secteur NDf, la hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faitage par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ne doit pas excéder onze mètres.

Cette hauteur maximale ne s'applique toutefois ni aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades..., ni aux installations forestières telles que tours d'observation...

Article 11ND : Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les parties extérieures des constructions nouvelles ou des extensions de bâtiments existants doivent être crépies ou enduites, sauf s'il s'agit de matériaux de parement.

Les matériaux, les couleurs et l'aspect général des bâtiments implantés en zone ouverte doivent respecter le caractère naturel de la zone.

Article 12ND : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées en dehors du domaine public existant ou futur et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La pente des aires de stationnement est limitée à 10%.

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

Dans les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une essence équivalente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine ferroviaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14ND : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article 15ND : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.