

# COPIE

Commune de

## NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM



### REGLEMENT

**MODIFICATION N° 1**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à

la délibération du 4 OCT. 2005

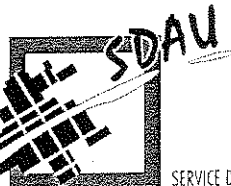
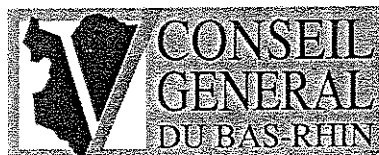
A NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM

LE 11 OCT. 2005



Le Maire

Jean-Charles GANGLOFF



**COMMUNE DE NEUGARTHEIM-ITTLLENHEIM**

Département du Bas-Rhin

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**REGLEMENT D'URBANISME**

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

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

### ARTICLE 2 - Modalités d'application

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.11-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

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

### ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont des zones dans lesquelles les équipements, les voies et les réseaux divers sont réalisés ou projetés à court terme. Elles comprennent la catégorie de zone suivante :

- la zone UA délimitée au plan et repérée par l'indice UA est une zone à dominante d'habitation, de commerces, de services et de bureaux.

2) Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont des zones a priori non équipées. Elles comprennent les catégories de zones suivantes :

2.1) Les zones INA délimitées au plan et repérées par l'indice INA sont des zones naturelles destinées à une urbanisation à prépondérance d'habitat.

2.2) Les zones IINA délimitées au plan et repérées par l'indice IINA sont des zones naturelles réservées à une urbanisation à long terme. Le présent règlement y interdit toute construction ou installation.

2.3) Les zones NB sont des zones naturelles non équipées partiellement par des équipements publics. Elles peuvent être urbanisées avec une densité faible, dans la limite des capacités des équipements existants.

2.4) La zone NC délimitée au plan et repérée par l'indice NC est la zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

#### **ARTICLE 4 - Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation du sol ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L.123-1 du code l'urbanisme.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

#### Caractères de la zone UA

La zone UA est une zone urbaine équipée à caractère multifonctionnel.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

Elle est divisée en trois secteurs : UAa, UAb et UAc.

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

##### ARTICLE 1 UA - Occupations et utilisation du sol admises

###### Dans les secteurs UAa et UAb

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles citées à l'article 2 UA.

###### Dans le secteur UAc

Ne sont autorisés que :

- les constructions à usage d'habitation, à raison d'une construction avec 2 logements maximum par terrain.
- l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions ci-dessus,
- le changement d'affectation partiel des constructions ci-dessus, pour des usages d'activités de service ou de commerce à condition qu'il n'en résulte aucune nuisance pour le voisinage.

##### ARTICLE 2 UA - Occupations et utilisation du sols interdites

###### Dans toute la zone

Sont interdites les démolitions de bâtiments sans permis de démolir

###### Dans les secteurs UAa et UAb

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les terrains de campings, à l'exception du camping à la ferme.

Dans le secteur UAc

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1 UA ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA - Accès et voirie

Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Voirie

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

Aucune voie privée susceptible d'être classée dans le domaine public de la commune ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

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

Les eaux résiduaires issues d'une activité artisanale doivent faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout.

#### **ARTICLE 5 UA - Surface et forme des terrains**

##### Dans le secteur UAc

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 10 ares.

##### Autres secteurs

Non réglementé.

#### **ARTICLE 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Dispositions générales

##### Dans le secteur UAa

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respecter la ligne de construction sauf dispositions contraires indiquées au plan.

En cas de décrochement entre deux bâtiments, le bâtiment à construire pourra s'implanter entre les deux limites définies par l'implantation de ces derniers.

##### Dans les secteurs UAb et UAc

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent qu'au volume principal des constructions : les bâtiments annexes et les volumes annexes d'importance modérée peuvent s'implanter dans la marge de recul ci-dessus.

## Dispositions particulières

### Dans les secteurs UAb et UAc

Les bâtiments publics de faibles importance et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que les postes de transformation électrique, etc..., peuvent être implantés en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1,50 mètres, à condition que leur insertion dans le site soit assurée par le traitement de leurs abords et leur aspect.

## **ARTICLE 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Dispositions générales

#### Dans le secteur UAa

#### 1) Implantation jouxtant la limite séparative

- 1.1) Toutes les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur de 35 mètres comptés à partir de l'alignement.
- 1.2) Au-delà de cette profondeur de 35 mètres, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout de la toiture.
- 1.3) Le bâtiment à construire pourra, par exception être implanté en léger recul par rapport à la limite séparative, sans être soumis aux règles de prospect. Ce recul ne devra pas excéder 1,00 mètre.

Lorsqu'une telle implantation existe sur le terrain voisin, l'implantation sur limite séparative est interdite au droit de celle-ci.

- 1.4) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment respectant l'implantation et le volume du bâtiment préexistant.



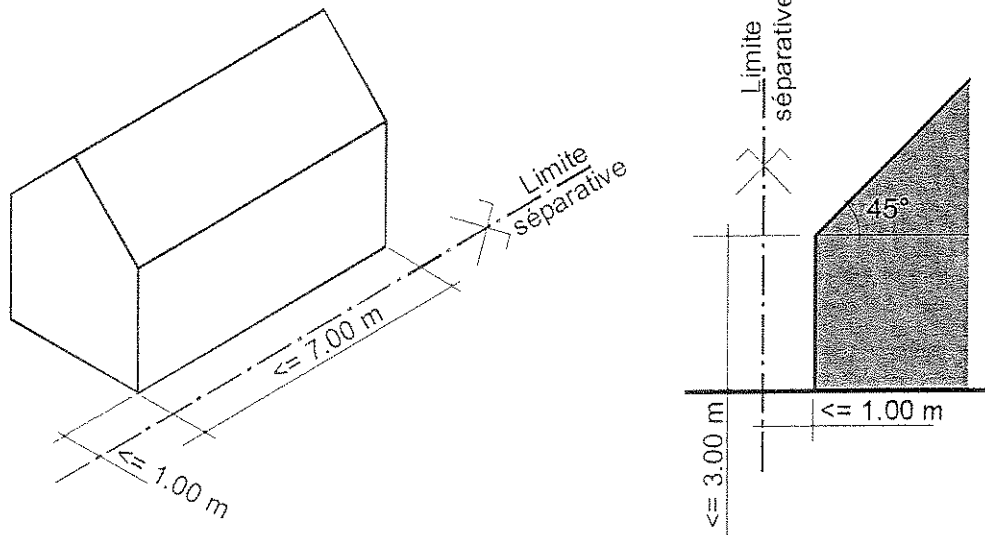
## 2) Implantation avec prospect

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Dans les secteurs UAb et UAc

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Néanmoins, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative, ou s'implanter à une distance inférieure à 1,00 mètres de la limite séparative, sur une longueur maximale de 7,00 mètres, avec une hauteur qui n'excède pas 3,00 mètres sur limite séparative ou en léger retrait, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45 ° au-dessus de cette hauteur.



### Dispositions particulières

#### Dans toute la zone

Les bâtiments publics de faible importance et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que les postes de transformation électrique, etc..., peuvent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à 0,80 mètre, à condition que leur insertion dans le site soit assurée par le traitement de leur aspect et de leurs abords.

### ARTICLE 8 UA - Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres ou plus peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

## ARTICLE 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé.

## ARTICLE 10 UA - Hauteur des constructions

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que : paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### Dispositions générales

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiment existant est limitée comme suit :

#### Dans le secteur UAa

Pour permettre une bonne intégration avec les bâtiments existants, la hauteur des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser la hauteur des immeubles les plus courants de la rue (ou du quartier s'il y a lieu).

#### Dans les secteurs UAb et UAc

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du terrain naturel. En cas de terrain en pente de plus de 5 %, le terrain naturel est à remplacer par le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

Cette hauteur maximale est fixée à 7,00 mètres à l'égout principal de la toiture où à la base de l'acrotère et à 12,00 mètres au faîtage.

### Dispositions particulières

La hauteur maximale hors tout des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres.

## ARTICLE 11 UA - Aspect extérieur

### 1 - Façades et volumes

#### Dans toute la zone

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Dans le secteur UAc

### Construction principale

Les constructions seront à deux ou à quatre pans. Les deux pans principaux seront égaux et le faîtage parallèle au long pan de la construction.

La pente des toitures sera comprise entre 40° au minimum et 52° aux maximum.

Les volumes principaux seront recouverts de matériaux dont la coloration rappellera la tuile en terre cuite.

Les parties de toiture correspondant à des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction, tels que extensions, garages, vérandas, loggias, ... ne sont pas règlementées.

### Bâtiments annexes

Il n'est autorisé qu'un seul bâtiment annexe par terrain. Ce bâtiment n'aura qu'un seul niveau.

Les matériaux de couverture seront les mêmes que ceux définis ci-dessus, sauf dans le cas de toitures terrasses.

## 2 - Clôtures

### Dans le secteur UAa

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Toutefois, les murs joignant deux constructions situées à l'alignement ou près de l'alignement et s'inspirant de la tradition locale des porches ruraux ne sont pas limités en hauteur, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur des façades à joindre.

### Dans le secteur UAb

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

### Dans le secteur UAc

## Clôtures sur rue

Les clôtures éventuelles seront constituées par :

- soit un mur bahut simple,
- soit un mur bahut de 0,45 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie en fer forgé ou en bois,
- soit d'un mur bahut de 0,45 mètre doublé d'une haie vive,

La hauteur totale de ces clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre.

### Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures éventuelles seront constituées d'un muret de 0,20 mètre de hauteur surmonté d'un grillage à large maille. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

La hauteur totale de ces clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre.

### ARTICLE 12 UA - Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

Nombre de places	Type d'occupation des sols
	<u>Logement</u>
1	- jusqu'à 1 pièce
2	- au-delà de 1 pièce
2	- maison individuelle

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

1.4) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte:

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession d'une durée minimum de 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 150 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

**ARTICLE 13 UA - Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places. Cette disposition ne s'applique pas dans les cours entourées de bâtiments.

Les constructions nouvelles créant plus de deux logements devront comporter des espaces verts en pleine terre d'une superficie au moins égale à 25 % de la surface hors oeuvre nette créée à l'occasion du projet dans les constructions nouvelles. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are. Les superficies supplémentaires pourront être dissociées par entités ne pouvant être inférieures à 1 are.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**ARTICLE 15 UA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.