

## **Article 1 - Champ d'application territorial du Plan**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'OSTHOFFEN (Bas-Rhin).

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

---

1. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, qui restent applicables.
2. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (voir plan et liste des servitudes en annexe).

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation du Sol est divisé en zones urbaines (zones U) et en zones naturelles (zones N). Ces zones ont des numéros distincts qui permettent de les différencier suivant leur situation géographique.

La prise en compte des caractéristiques existantes souhaitées dans les différentes parties de la Commune a conduit à leur affecter des dénominations spécifiques.

### **1. Les zones urbaines**

Les zones urbaines, dites "zones U", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Le règlement comprend, pour les zones U, les dénominations suivantes :

- a) Les zones **UA**, délimitées au plan et repérées par l'indice UA, sont destinées principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités artisanales ou agricoles, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances dans l'agglomération existante.
- b) Les zones **UB**, délimitées au plan et repérées par l'indice UB, sont des zones d'extensions réservées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances. On y dénombre 3 secteurs particuliers formant à eux trois l'ensemble de la zone.

- c) Les zones **UL**, délimitées au plan et repérées par l'indice UL, sont des espaces de loisirs, de sports et de détente déjà équipés. On y dénombre 2 secteurs particuliers formant à eux deux l'ensemble de la zone.
- UL1 correspond à la zone sportive implantée à l'Ouest de la Commune.
  - UL2 correspond à une zone de loisirs avec un étang de pêche.

## 2. Les zones naturelles

Les zones naturelles, dites "zones N", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont les zones peu ou non équipées, dans lesquelles les règles peuvent exprimer l'interdiction de construire. Elles comprennent des zones naturelles à protéger NC et ND, ainsi que des zones d'urbanisation future NA subdivisées suivant leur destination, comme dans les zones U.

Le règlement comprend pour les zones N les dénominations suivantes :

- a) Les zones **NA**, délimitées au plan et repérées par l'indice NA, sont les zones naturelles réservées à l'urbanisation future sous forme prépondérante d'habitat. On y dénombre 4 secteurs de zones formant à eux quatre l'ensemble de la zone.
- c) Les zones **NC** sont des zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres. On y dénombre 5 secteurs particuliers formant à eux cinq, l'ensemble de la zone :
- le secteur **NC 1** correspond aux zones agricoles proprement dites.
  - le secteur **NC 2** correspond aux zones agricoles pouvant admettre des sorties d'exploitation y compris le logement des exploitants ainsi que des abris de jardins.
  - le secteur **NC 3** correspond à un secteur où l'on autorise les abris de jardins
  - le secteur **NC 4** correspond aux terres viticoles de l'A.O.C.
  - le secteur **NC 5** correspond aux zones agricoles pouvant admettre des sorties d'exploitation y compris le logement des exploitants.
- d) La zone **ND** est une zone à protéger en raison de l'existence du parc du château, de l'intérêt paysager du site et de la présence d'espaces boisés classés.

3. Les articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-14 du Code d'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé à conserver ou à créer".

## Article 4 - Adaptations mineures

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

## **Article 5 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

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

Le calcul du C.O.S. est régi par le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 123-22.

## **CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND**

---

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

#### **Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises**

---

1. Les travaux d'amélioration et de transformation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants sans changement de destination.
2. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
4. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.

#### **Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisés par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
6. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 1 ND ci-dessus.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 ND - Accès et voirie**

---

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

### **Article 4 ND - Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toutes constructions ou installations nouvelles, autorisée par le présent règlement de zone, doit être, si elle le requiert, alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux par branchement au réseau public d'assainissement. Ces eaux usées pourront, à défaut d'existence d'un réseau public d'assainissement, être évacuées vers un système d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 5 ND - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

1. Les reculs des constructions figurant aux plans de zonage sont à respecter.
2. Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux.

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

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

---

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

## **Article 9 ND - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 ND - Hauteur maximum des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 11 ND - Aspect extérieur**

---

### **1. Façade et volumes**

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.

### **2. Clôtures**

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

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

## **Article 12 ND - Stationnement**

---

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

## **Article 13 ND - Espaces libres et plantations, espaces boisés protégés**

---

Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis par la trame «espace boisé classé à conserver ou à créer».

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

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

---

Non réglementé.

**Article 15 ND - Dépassement du C.O.S**

---

Sans objet.