

**P.O.S**  
P.O.S REVISE

**MODIFICATION n°1**

APPROUVEE par délibération  
du C.M. le 6 MAI 2004

le Maire



commune de **ALBE**



**modification n°1**

**règlement**

( pages 63 à 69 et 73 )



DIRECTION DEPARTEMENTALE de l'EQUIPEMENT du BAS-RHIN  
Service Urbanisme & Aménagement

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

### **CARACTERES DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière), où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

La zone NC comporte trois secteurs :

- NCa dans lequel les constructions agricoles à usage familial sont autorisées,
- NCb dans lequel les constructions nouvelles ne sont pas autorisées
- NCc dans lequel les constructions et installations liées à l'activité agricole et aux activités équestres sont autorisées.

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

#### ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I - RAPPEL

Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.O.S. :

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du C.U.)

##### II. SONT ADMIS

Les équipements d'infrastructures souterraines et routières ainsi que les constructions liées à ces équipements.

La réfection des réseaux aériens existants.

La construction de lignes aériennes de distribution à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

Les constructions et installations directement liées et nécessaire à l'activité des exploitations forestières.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Les autres équipements d'infrastructures à conditions qu'ils soient implantés sur des constructions ou installations existantes équivalentes.

### III - EN SECTEUR NCa NE SONT ADMIS QUE :

- . les constructions agricoles à usage familial.
- . les abris de jardin.
- . l'aménagement et l'adaptation des réseaux aériens
- . les équipements d'infrastructures souterraines et routières ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.
- . les autres équipements d'infrastructures à conditions qu'ils soient implantés sur des constructions ou installations existantes équivalentes.
- . les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées dans le secteur.

### IV - EN SECTEUR NCb NE SONT ADMIS QUE :

- . les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement des activités viticoles à l'exclusion de tout bâtiment,
- . les équipements d'infrastructures souterraines et routières ainsi que les constructions liées à ces équipements.
- . les autres équipements d'infrastructures à conditions qu'ils soient implantés sur des constructions ou installations existantes équivalentes.
- . les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées dans le secteur.
- . l'aménagement et l'adaptation des réseaux aériens
- . le remplacement éventuel du pylône du réémetteur TV et la construction d'un plus grand cabanon au lieu-dit Kirchberg.

### V – EN SECTEUR NCc NE SONT ADMIS QUE :

- . les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et aux activités équestres ;
- . les constructions et installations à usage d'habitation destinées au logement des exploitants agricoles et des gérants de centre équestre, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation, et qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- . les constructions et installations à usage d'hébergement et de restauration liées aux activités équestres ayant pour support un centre

- équestre lorsqu'elles sont situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ;
- . les équipements d'infrastructures souterraines et routières ainsi que les constructions liées à ces équipements ;
- . les autres équipements d'infrastructures à conditions qu'ils soient implantés sur des constructions ou installations existantes équivalentes ,
- . les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées dans le secteur,
- . l'aménagement et l'adaptation des réseaux aériens.

## **ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 et notamment :

- les constructions et installations à usage :
  - . d'habitation et leurs dépendances (à l'exception de celles autorisées à l'article 1),
  - . hôtelier (à l'exception de celles autorisées à l'article 1),
  - . d'équipement ouvert au public (à l'exception de celles autorisées à l'article 1),
  - . de bureaux et services,
  - . de commerce,
  - . d'artisanat, industriel,
  - . d'entrepôts commerciaux,
  - . agricole à usage familial (sauf en NCa),
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les abris de jardin (sauf en NCa) et de chasse,
- les installations et travaux divers suivants :
  - . les parcs d'attraction,
  - . les dépôts de véhicules
  - . les affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article 1)
  - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public (sauf en NCc)
- les dépôts de matériaux et de déchets de tous ordres.

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

### **ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie,

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Adduction en eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par la réglementation, par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

### **II. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Si le raccordement ne peut pas être établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation.

#### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## **ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point d'un bâtiment doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la bordure d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette distance est portée à 15 mètres par rapport à la RD 439 et par rapport à la RD 539.

## **ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les bâtiments annexes peuvent être construits sur limite séparative.

## **ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non-jointifs situés sur une même unité foncière doivent être implantés à une distance d'au moins 4 mètres.

## **ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est limitée à 10m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions annexes (abris, garages, bâtiments agricoles à usage familial) ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Cette hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction.

## **ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Toitures**

Les toitures devront être de type à deux pans issus d'un même faîtage, avec possibilité de comporter des demi-croupes.

La pente des toits sera comprise entre 40 et 52 degrés.  
Elle pourra être moins forte pour les bâtiments à usage exclusivement agricole. Toutefois, si un pan de la toiture principale recouvre des annexes, ou des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure du dit pan de toiture à l'exemple des constructions traditionnelles.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les abris, garages, dépendances et constructions agricoles à usage familial.

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, ou l'aspect du bois.

### **Façades**

Le ton général des façades présentera soit les couleurs du village soit l'aspect du bois traité de teinte foncée.

Les abris et les dépendances auront l'aspect du bois traité de teinte foncée.

De façon générale, les bâtiments agricoles et la construction à usage d'habitation limitrophe reprendront les mêmes règles d'aspect extérieur.

En secteur de zone NCc, les constructions devront avoir un bardage en bois. Seule la base des constructions pourra être en parpaings.

### **Clôtures**

Sauf impératif technique contraire, elles seront traitées en grillage tendu sur potelets, sans mur bahut, et de teinte aussi neutre que possible.

Les murs en pierres doivent être préservés dans leur configuration d'origine et entretenus.

Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisées en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

## **ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

## **ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

## **ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point d'une construction ou installation doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à la bordure d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, sauf en NDa où le recul minimum est de 5 mètres.

Cette distance est portée à 15 mètres par rapport à la RD 539.

## **ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

## **ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non-jointives situées sur une même unité foncière doivent être séparées d'une distance d'au moins 4 mètres. Cette distance est comptée à partir des points les plus rapprochés des deux bâtiments.

## **ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE ND 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des construction admise dans la zone est limitée à 7m à l'égout du toit.

La hauteur des abris admis dans la zone est limitée à 3m à l'égout du toit.