

THAL MARMOUTIER

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le

Le Maire

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	14
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	17
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	21

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 4 : Disposition générales

Sont considérées comme annexes, les constructions (piscines, garages, vérandas, abris de jardins...) dont l'emprise au sol n'excède pas 35m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.

Les prescriptions suivantes s'appliquent sur les éléments identifiés à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

- tout arrachage d'arbres fruitiers à hautes tiges doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.
- tout arbre fruitier à hautes tiges arraché doit être remplacé par un autre arbre fruitier à hautes tiges.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ua : il s'agit des 3 centres anciens de THAL MARMOUTIER, caractérisés par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense et volumineux, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies.

Dans les parties concernées par le risque d'inondation, inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 26 août 2010 s'imposent en plus des articles 1 à 16 du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement du PPRI valant servitude d'utilité publique est annexé au présent PLU.

Ub : le secteur Ub correspond aux extensions intermédiaires entre les centres anciens. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles de taille moyenne.

Uc : le secteur Uc correspond aux extensions intermédiaires entre les hameaux de Saint-Gall et Schwebwiller. Elle comprend notamment des constructions moins denses que dans la partie ancienne du bourg, implantées en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes. Il s'agit d'un espace fortement aéré avec de nombreuses plantations dont les limites parcellaires sont peu marquées.

Ux : le secteur Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales).

Uj : le secteur Uj est une zone correspondant à des jardins et autres espaces ouverts en périphérie des espaces bâtis, dédiée au développement des constructions annexes à l'habitation. **A l'intérieur de cette zone, les prescriptions suivantes s'appliquent sur les éléments identifiés à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme :**

-tout arrachage d'arbres fruitiers à hautes tiges doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.

-tout arbre fruitier à hautes tiges arraché doit être remplacé par un autre arbre fruitier à hautes tiges.

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages, à l'exception de ceux existants à la date d'approbation du PLU.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc :

- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, et d'entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'industrie et d'exploitations agricoles ou forestières.

Dispositions particulières au secteur Ux :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 – Ux.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

Dispositions particulières au secteur Uj :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Uj.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières au secteur Ux :

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 150m² de surface de plancher par entreprise et à condition que la surface du logement n'excède pas celle des bâtiments d'activité.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être intégrés au volume principal de la construction projetée, sauf lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité.

Dispositions particulières au secteur Uj :

- La réhabilitation, l'aménagement, la transformation, la modification ou le changement d'affectation de locaux sans augmentation d'emprise.

- L'extension des constructions principales à destination d'habitat dans la limite de 35 mètres² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 35m² par unité foncière, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt collectif.

Article 3 – U : accès et voiries

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collecteur existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières au secteur Ux :

Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 6 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 6 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières au secteur Ub :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 3 et 8 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières au secteur Uc :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières au secteur Ux :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 3 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,8 mètre.

Dispositions particulières aux secteurs Ux et Uj :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – U : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub et Uc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale hors tout des installations énergétiques est fixée à 10 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ux :

La hauteur maximale des constructions à l'exception des constructions à destination d'habitation est fixée à 10 mètres hors tout.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage.

Dispositions particulières au secteur Uj :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 3,5 mètres hors tout.

En cas d'extension, rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions à la date d'approbation du PLU.

Article 11 – U : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Dispositions particulières au secteur Ua, Ub, Uc, Uj et Ux (*uniquement pour les logements de fonction autorisés à l'article 2-UX et non intégrés au bâtiment d'activité*) :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,2 mètre de hauteur. Les murs pleins sont interdits et les murs bahut sont limités à 0,8 mètre.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre.

Toitures :

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

Les toitures pyramidales (sans faîtage), monopan, multipan, ou terrasse sont interdites.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

La pente de toiture et le type de toiture est libre pour les constructions et extensions de moins de 35 mètres² d'emprise au sol et dont la hauteur hors tout n'excède pas 3,5 mètres.

Article 12 – U : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction, installation ou opération, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à destination d'habitat, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies monospécifiques de conifères ne sont pas autorisées.

Dispositions particulières au secteur Ua :

50% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Dispositions particulières aux secteurs Ub et Uc :

75% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction principale d'une emprise au sol supérieure à 35m² devra prévoir la plantation de 2 arbres feuillus minimum. Il s'agit de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, feuillues, fruitières ou mellifères, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – U : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

IIAU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Article 1 – IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IIAU sont interdites.

Article 2 – IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

Article 3 – IIAU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit au-delà de 1 mètre.

Article 7 – IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Le point d'une construction le plus proche de la limite séparative doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – IIAU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

Article 14 – IIAU : Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

Article 15 – IIAU : Performances énergétiques et environnementales :

Non réglementé.

Article 16 – IIAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

Définition des différents secteurs de la zone A :

Aa : secteur destiné spécifiquement aux sorties d'exploitations.

Article 1 – Aa : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

Sont interdites, toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Aa.

Article 2 – Aa : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, à condition d'être compatible avec le caractère agricole de la zone.

Article 3 – Aa : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 – Aa : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – Aa : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Aa : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le point d'une construction le plus proche de la limite des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Article 7 – Aa : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Article 8 – Aa : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Aa : emprise au sol

Non règlementée.

Article 10 – Aa : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Bâtiments d'exploitation :

La hauteur maximale des constructions et installations à usage agricole est limitée à 12 mètres.

Article 11 – Aa : aspect extérieur

Dispositions générales :

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.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les bâtiments agricoles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel, afin de limiter au maximum leur impact visuel, par l'utilisation de couleurs sombres.

Article 12 – Aa : 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.

Article 13 – Aa : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – Aa : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – Aa : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Aa : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend 6 secteurs :

Nc : secteur à vocation naturelle, faiblement urbanisé dont la constructibilité est limitée. **A l'intérieur de cette zone, les prescriptions suivantes s'appliquent sur les éléments identifiés à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme :**

-tout arrachage d'arbres fruitiers à hautes tiges doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.

-tout arbre fruitier à hautes tiges arraché doit être remplacé par un autre arbre fruitier à hautes tiges.

Nh : secteur intégrant les hameaux et groupes de constructions isolées dont la constructibilité est limitée.

Nf : secteur naturel et paysager à protéger mais dont le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée.

Nv : zone naturelle correspondant aux vergers remarquables. **A l'intérieur de cette zone, les prescriptions suivantes s'appliquent sur les éléments identifiés à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme :**

-tout arrachage d'arbres fruitiers à hautes tiges doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.

-tout arbre fruitier à hautes tiges arraché doit être remplacé par un autre arbre fruitier à hautes tiges.

NI : zone naturelle à vocation de loisirs.

Ni : zone naturelle correspondant aux zones en bordure des cours d'eau et intégrant des ripisylves. Elle concerne également la zone inondable du Mosselbach intégrée dans le PPRI du bassin de la Zorn et du Landgraben.

Dans les parties concernées par le risque d'inondation, inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 26 août 2010 s'imposent en plus des articles 1 à 16 du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement du PPRI valant servitude d'utilité publique est annexé au présent PLU.

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - N.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières au secteur Nc :

- La réhabilitation, l'aménagement, la transformation, la modification ou le changement d'affectation de locaux sans augmentation d'emprise.
- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Dispositions particulières au secteur Nh :

- la réhabilitation, l'aménagement, la transformation, la modification ou le changement d'affectation de locaux sans augmentation d'emprise.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitat dans la limite de 35 mètres² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 35m² par unité foncière, à compter de la date d'approbation du PLU, et une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres hors tout.
- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Dispositions particulières au secteur Ni :

- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt collectif et notamment les équipements sportifs et de loisirs.

Dispositions particulières au secteur Nf :

- Les miradors sans dalle maçonnée avec une emprise au sol de 5m² maximum et ouvert sur un côté.
- les ruchers, sans limite d'emprise.
- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol liées à la mise en valeur du site et au tourisme, dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol par unité foncière, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone

Dispositions particulières au secteur Ni :

- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone et avec les risques d'inondation.

Dispositions particulières au secteur Nv :

- Les constructions liées à la mise en valeur et à l'exploitation de la zone, ayant une emprise au sol maximale de 10m² par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres hors tout.
- les ruchers, sans limite d'emprise.

- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Article 3 – N : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Disposition particulière au secteur Nv, Ni et Nf :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80m.

Disposition particulière au secteur Nc, Nh et NI :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Dispositions particulières au secteur Nv :

L'emprise au sol maximale des abris de jardins est fixée à 10m² par unité foncière.

Dispositions particulières au secteur Nf :

L'emprise au sol maximale des occupations et utilisations du sol liées à la mise en valeur du site et au tourisme est fixée à 20m² par unité foncière.

Dispositions particulières au secteur Nh :

L'emprise au sol maximale des extensions et des annexes est fixée à 35m² supplémentaires par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres. Pour les miradors cette hauteur est limitée à 6 mètres.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières au secteur Nv :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 2,5 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur NI :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur Nh :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 3,5 mètres hors tout.

En cas d'extension, rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions à la date d'approbation du PLU.

Article 11 – N : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Dispositions particulières au secteur Nf et Nv :

Les façades des constructions devront avoir un aspect bois.

Toitures :

Les toitures devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et présenter un aspect suffisant de finition.

Dispositions particulières au secteur Nh :**Clôtures :**

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,2 mètre de hauteur. Les murs pleins sont interdits et les murs bahut sont limités à 0,8 mètre.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur à l'acrotère.

Article 12 – N : 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.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – N : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE