

Plan Local d'Urbanisme D'OBERSTEINBACH

 **TOPOS**

Règlement écrit

Document approuvé par délibération du
conseil municipal le :

Le Maire

4, rue des Artisans
Z. A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com

une société
TOPOS
INGÉNIEUR



Papier recyclé

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	13
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	19
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	28

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

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

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 sur les plans de règlement.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone

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.

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :Extrait de l'article R*123-10-1 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait de l'article L123-1-9 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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...

Extrait de l'article L.111-3 du CU :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...) dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

Dispositions spécifiques applicables aux espaces intégrés dans la trame graphique « zone humide remarquable » sur les plans de zonage :

En secteur Ua, Ub, Uba et Nh :

- Toute nouvelle construction en seconde ligne est interdite.
- L'extension des constructions est limitée à 20 mètres² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une construction partiellement intégrée dans la trame graphique, la surface des extensions n'est pas limitée sur les parties situées en dehors de la trame graphique.

Autres secteurs :

- Pas de disposition spécifique.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

Comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les 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 du centre ancien d'OBERSTEINBACH, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle et par des constructions relativement dense et volumineuses.

Ub : le secteur Ub correspond aux secteurs de constructions plus récentes, parfois éloignées du centre de la commune. Il comprend un sous-secteur **Uba** où, en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.

A l'intérieur de cette zone, les secteurs concernés par un périmètre de captage d'eau potable sont également tenus de respecter les arrêtés préfectoraux du 13 novembre 1975 et du 23 décembre 2008, annexés au présent PLU.

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Toutes constructions et installations nouvelles, tous travaux d'agrandissement ou de transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité ou à la salubrité de l'environnement.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes, à l'exception de celui lié aux activités hôtelières (gites)
 - Le camping.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité 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.

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

Sont admises :

- Les constructions et installations, à condition de respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la lisière forestière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les aménagements liés aux étangs, à condition qu'ils soient préexistants à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à destination d'activités agricoles et forestières, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage d'habitation.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Dispositions spécifiques aux secteurs concernés par un périmètre de captage d'eau potable :

- Les constructions et installations, à condition d'être compatibles avec les arrêtés de protection de captage d'eau potable.

Article 3 – U : accès et voiries

Disposition générale :

Accès :

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

Voirie :

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule public ou privé de faire aisément demi-tour.

Article 4 – U : desserte par les réseaux**Dispositions générales :**Eau potable :

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

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.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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 Uba :

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur 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 qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Définitions :

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques. On entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Dispositions particulières au secteur Ua :

La façade avant de la construction principale donnant sur rue doit être située :

- Soit dans l'alignement des constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- Soit à une distance comprise entre 0,5 mètre et 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières aux secteurs Ub et Uba :

La façade avant de la construction principale donnant sur rue doit être située :

- Soit dans l'alignement des constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- Soit au-delà de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions générales :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle. Celles-ci peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale de la limite des voies et emprises publiques, supérieure ou égale à celle de la construction existante.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Le point de la construction le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite séparative.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle. Celles-ci peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale de la limite séparative, supérieure ou égale à celle de la construction existante.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Non réglementé.

Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur des constructions à destination des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

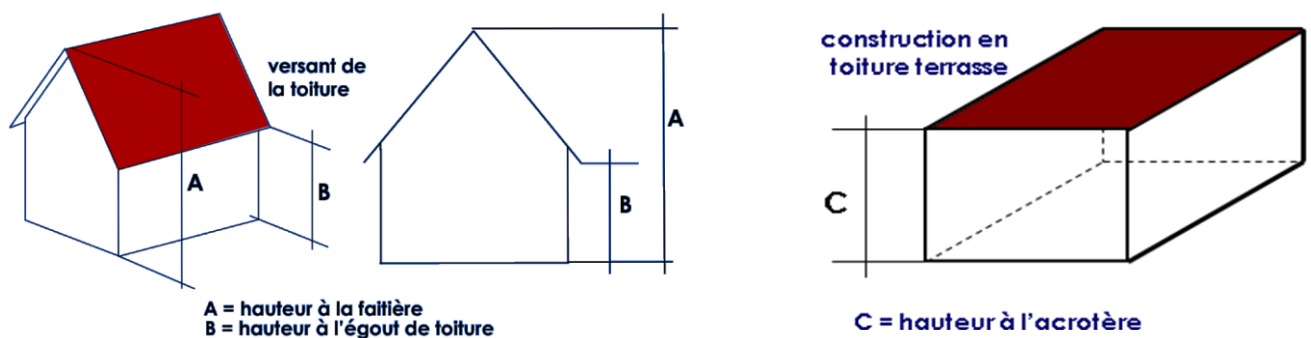
En cas d'extension, de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières au secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout principal de toiture et à 11 mètres au faitage.

Dispositions particulières aux secteurs Ub et Uba :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout principal de toiture ou à l'acrotère et à 11 mètres au faitage.



Article 11 – U : 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, 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.

Les talus artificiels (taupinières) sont interdits.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre et les murs bahuts et les murs pleins sont limités à 1 mètre de hauteur.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Toitures :

Les volumes principaux des constructions devront avoir deux pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

Les toitures des volumes principaux doivent avoir des couvertures rappelant les tuiles couleur terre cuite (rouge à brun). Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés, s'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans le paysage bâti. A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, leur réalisation est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La pente de toiture et le type de toiture sont libres pour :

- les extensions des constructions existantes,
- les annexes dont l'emprise au sol n'excèdent pas 40 m² et la hauteur n'excède pas 3 mètres de haut,
- les piscines, les vérandas et les auvents.

Dispositions particulières au secteur Ub et Uba :

Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent avoir des couvertures rappelant les tuiles couleur terre cuite (rouge à brun).

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés, s'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans le paysage bâti. A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, leur réalisation est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 12 – U : stationnement

Dispositions générales :

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 sur des emplacements aménagés.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

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.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par logement créé, hors accès.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – U : espaces libres et plantations

Non réglementé.

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

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Définition des différents secteurs de la zone AU :

IAU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

Cette zone naturelle est destinée au développement futur de l'habitat.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Toutes constructions et installations nouvelles, tous travaux d'agrandissement ou de transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité ou à la salubrité de l'environnement.
- 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 Le camping.
 - 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 nécessaire à une activité 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.

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

Dispositions générales :

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Sont admises :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 – IAU : accès et voiries

Disposition générale :

Accès :

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

Voirie :

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Article 4 – IAU : 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.

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.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur 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 qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Définitions :

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques. On entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Dispositions générales :

La façade avant de la construction principale donnant sur rue doit être située au-delà de 0,5 mètre.

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

Le point de la construction le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite séparative.

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

Non règlementé.

Article 9 – IAU : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – IAU : hauteur des constructions

Mode de calcul :

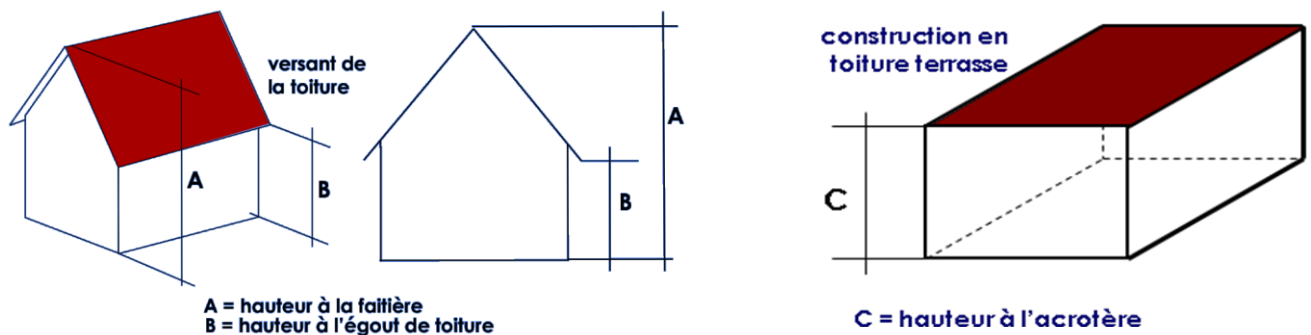
La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture principal ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse autorisée) et à 11 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à destination des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.



Article 11 – IAU : 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, 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.

Les talus artificiels (taupinières) sont interdits.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre. Les murs pleins sont interdits et les murs bahuts sont limités à 1 mètre.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent avoir des couvertures rappelant les tuiles couleur terre cuite (rouge à brun).

Les toitures terrasses et l'installation d'un dispositif lié aux énergies renouvelables sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 12 – IAU : stationnement

Dispositions générales :

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 sur des emplacements aménagés.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

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.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par logement créé, hors accès.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – IAU : espaces libres et plantations

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 15 – IAU : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

*Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites "zones A".
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en
raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

Ac : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Aa : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ac

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Dispositions générales :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation, à condition d'être :
 - o Nécessaires à l'activité agricole
 - o Destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,
 - o Edifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être concomitante ou antérieure et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les installations et travaux divers à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole,
- Les constructions et installations à condition d'être liées aux activités ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture (tourisme, gîtes ruraux, campings à la ferme...),
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis à condition de ne pas augmenter son emprise au sol et d'être dans le respect du site.
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o 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.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – Ac : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Ac : 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 et pluviales :

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 prétraitement 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 – Ac : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Définitions :

L'implantation est mesurée en tout point d'un bâtiment.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques. On entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Dispositions générales :

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à 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 après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle. Celles-ci peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale de la limite des voies et emprises publiques, supérieure ou égale à celle de la construction existante.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Ce recul ne s'applique pas par rapport au ruisseau du Muehlbach.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un recul minimal de 2 mètres du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle. Celles-ci peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale de la limite séparative, supérieure ou égale à celle de la construction existante.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 8 – Ac : 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 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Non règlementée.

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions autorisées est de 11 mètres 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.

Article 11 – Ac : 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, 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.

Les talus artificiels (taupinières) sont interdits.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel, afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Clôtures agricoles :

Elles devront être constituées de grilles ou de grillages ou présenter un aspect bois.

Article 12 – Ac : 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 ou des chemins de desserte de la parcelle.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 15 – Ac : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ac : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aa

Article 1 – Aa : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Dispositions générales :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o 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.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les ruchers sans limite d'emprise, à condition d'être mobiles et nécessaires à une exploitation agricole.

Article 3 – Aa : accès et voiries

Non réglementé.

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 et pluviales :

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 prétraitement 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

Définitions :

L'implantation est mesurée en tout point d'un bâtiment.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques. On entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Dispositions générales :

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à 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 après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle. Celles-ci peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale de la limite des voies et emprises publiques, supérieure ou égale à celle de la construction existante.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Ce recul ne s'applique pas par rapport au ruisseau du Muehlbach.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un recul minimal de 2 mètres du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle. Celles-ci peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale de la limite séparative, supérieure ou égale à celle de la construction existante.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Ce recul ne s'applique pas par rapport au ruisseau du Muehlbach.

Article 8 – Aa : implantation des constructions les uns 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 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Aa : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Aa : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – Aa : aspect extérieur

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.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Les nouvelles clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

Article 12 – Aa : stationnement

Non réglementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Na** : secteur destiné à l'implantation d'une activité maraichère.
- **Nh** : secteurs isolés, déjà bâtis, situés en zone naturelle, et dont l'occupation du sol est limitée.
- **Ni** : zone naturelle correspondant à l'ensemble des secteurs à forte valeur environnementale (Natura 2000, zone humide...)
- **Nr** : secteur forestier correspondant à la réserve biologique domaniale.
- **Nf** : secteur forestier à valeur environnementale moyenne.

A l'intérieur de cette zone, les secteurs concernés par un périmètre de captage d'eau potable sont également tenus de respecter les arrêtés préfectoraux du 13 novembre 1975 et du 23 décembre 2008, annexés au présent PLU.

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Dispositions particulières au secteur Nf :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o 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.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les ruchers sans limite d'emprise, à condition d'être mobiles et nécessaires à une exploitation agricole.

Dispositions particulières au secteur Na :

- Les constructions et installations de serres, à condition d'être liées à des cultures maraichères.
- Les constructions annexes en lien avec l'activité maraichère ou de nature pédagogique, à condition d'avoir une emprise inférieure ou égale à 40 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres.
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o 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.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dispositions particulières au secteur Nh :

- La réhabilitation, la transformation, le changement d'affectation de locaux et les extensions des constructions principales existantes liées à l'habitat, à condition de ne pas dépasser 40 mètres² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Les constructions annexes, à condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et 3 mètres de hauteur.

- La reconstruction des constructions et installations sinistrées, à condition de ne pas augmenter son emprise au sol et d'être dans le respect du site.
- Les ruchers sans limite d'emprise, à condition d'être mobiles.

Dispositions particulières au secteur Ni :

- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, à condition de ne pas augmenter son emprise au sol et d'être dans le respect du site.
- La transformation et la réhabilitation de l'existant, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas étendre les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dispositions particulières au secteur Nr :

- Les occupations et utilisations du sol, à condition d'être compatibles avec l'arrêté de création de la réserve biologique domaniale intégrale, annexé au présent PLU.

Dispositions spécifiques aux secteurs concernés par un périmètre de captage d'eau potable :

- Les constructions et installations, à condition d'être compatibles avec les arrêtés de protection de captage d'eau potable.

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Dispositions spécifiques aux secteurs concernés par un périmètre de captage d'eau potable :

Tout forage de puits devra être déclaré avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées. 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 prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dispositions spécifiques aux secteurs concernés par un périmètre de captage d'eau potable :

Toute construction produisant des eaux usées domestiques et industrielles, ainsi que toute installation d'épuration des eaux usées domestiques ou industrielles, ainsi que toute installation d'épuration des eaux usées domestiques ou industrielles et épandage ou infiltration d'eaux usées sont interdits.

Eaux pluviales :

L'installation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales est obligatoire pour toute nouvelle construction, y compris des extensions de bâtiments existants, et les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de gestion au niveau de l'unité foncière doit être prévu (infiltration dans le sol, récupération dans des citernes privatives, limitation de l'imperméabilisation...) conformément à la législation en vigueur.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Définitions :

L'implantation est mesurée en tout point d'un bâtiment.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques. On entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Dispositions générales :

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à 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 après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle. Celles-ci peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale de la limite des voies et emprises publiques, supérieure ou égale à celle de la construction existante.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Ce recul ne s'applique pas par rapport au ruisseau du Muehlbach.

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

Tout point d'une construction doit s'implanter soit sur limite séparative, soit au-delà de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle. Celles-ci peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale de la limite séparative, supérieure ou égale à celle de la construction existante.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Ce recul ne s'applique pas par rapport au ruisseau du Muehlbach.

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

Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Dispositions générales :

Non réglementé à l'exception des secteurs et sous-secteurs mentionnés ci-après..

Dispositions particulières aux secteurs Na et Nh :

L'emprise au sol supplémentaire cumulée est limitée à 40 mètres² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions ou installations à destination de service public ou d'intérêt collectif.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'aménagement, de transformation, de modification, de changement d'affectation de locaux, ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières au secteur Na :

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

Dispositions particulières au secteur Nh :

En cas d'extension d'un bâtiment existant :

La hauteur maximum des extensions de construction existante ne peut dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Dans le cas d'une construction annexe :

La hauteur est limitée à 3 mètres.

Article 11 – N : Aspect extérieur

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.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Les nouvelles clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernées par le présent article.

Dispositions particulières au secteur Na :

Les remblais et déblais sont permis, à condition d'être liés à une activité autorisée.

Dispositions particulières aux secteurs Nf, Nh, Ni et Nr :

Les talus artificiels (taupinières) sont interdits.

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 ou des chemins de desserte de la parcelle.

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.