

Plan Local d'Urbanisme de Muhlbach-sur-Bruche



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
INGENIERIE



Papier recyclé

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	17
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	20

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MUHLBACH-SUR-BRUCHE (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 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 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.

Les secteurs où il existe des risques d'inondation

Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques et leur règlement s'impose au PLU.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 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.

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.

Les constructions sont considérées comme annexes lorsqu'elles ont une emprise maximale de 25m² au sol (par unité foncière) et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.

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

UA : il s'agit du centre ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite, et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 qui est annexé au PLU.

UB : le secteur UB correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 qui est annexé au PLU.

UE : le secteur UE correspond au secteur accueillant les équipements d'intérêt collectif de la commune.

A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 qui est annexé au PLU.

UJ : c'est un secteur caractérisé par la présence de jardins et d'éléments naturels intra-urbains.

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). Ce secteur comprend un sous-secteur UXa à l'intérieur duquel l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public.

A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 qui est annexé au 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 à l'exception de la zone UX.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 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.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 – UA.

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants 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.

Dispositions particulières au secteur UE :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 - UE, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

Dispositions particulières au secteur UJ :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie et entrepôts.

Dispositions particulières au secteur UX :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 - UX.

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

Disposition générale :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Dispositions particulières aux secteurs UA :

- La mise aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière sans augmentation d'emprise par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

Dispositions particulières aux secteurs UE :

- Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

Dispositions particulières au secteur UJ :

- Les constructions ayant une emprise au sol maximale de 25m² par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.

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, à condition que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée et que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité ou de nuisances.

Article 3 – U : accès et voiries

Disposition générale :

Accès et 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.

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3,5 mètres minimum.

Voirie :

L'emprise des voies nouvelles, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire 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.

Dispositions particulières au sous-secteur UXa :

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place par des dispositifs autonomes alternatifs, dans le respect des dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

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.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés, sauf contraintes techniques.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Dispositions générales :

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

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques citées en dispositions particulières ci-après, 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 5 mètres des voies et emprises publiques.
- 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,

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières aux secteurs UA :

La façade avant du volume principal de la construction doit être située :

- dans le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire sans pouvoir aller au-delà de 5 mètres par rapport à l'emprise publique, sauf disposition contraire figurant au plan d'alignement,
- sinon, à une distance comprise entre 0 et 5 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières aux secteurs UB :

La façade avant du volume principal de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 8 mètres.

Dispositions particulière aux secteurs UJ :

La façade avant du volume principal de la construction doit être située au-delà de 5 mètres des de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières aux secteurs UE et UX :

La façade avant du volume principal de la construction doit être située sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dispositions particulières au secteur UA, UE et UX :

Les constructions et installations doivent s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

Dispositions particulières aux secteurs UB :

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

En cas de construction simultanée sur deux parcelles attenantes ou dans le cas d'une construction préexistante en limite sur une parcelle attenante, les constructions pourront s'implanter sur la dite limite.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25m² pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage.

Dispositions particulières au secteur UJ :

La construction doit s'implanter au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 – U : 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 – U : emprise au sol

Disposition générale :

L'emprise au sol n'est pas réglementée à l'exception du secteur ci-dessous :

Dispositions particulières au secteur UJ :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25m² par unité foncière.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation 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 au secteur UA :

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faitage.

Dispositions particulières au secteur UB :

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 8 mètres au faitage et 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Dispositions particulières au secteur UE :

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur UJ :

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

Dispositions particulières au secteur UX :

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une occupation du sol autorisées, à condition que son emprise soit limitée à 30% de la surface totale du bâtiment, sont limités à une hauteur maximale de 15 mètres hors tout.

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :

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.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les couvertures écologiques liées aux énergies renouvelables sont autorisées.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions particulières au secteur UA :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m80 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m et être constituées :

- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes avec des tuiles rappelant la couleur de la terre cuite, sauf en cas de recours à des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

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

La pente, le type de toiture et le nombre de pans est libre :

- pour les constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.
- pour les constructions intégrant des couvertures écologiques ou équipements liés aux énergies renouvelables.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Dispositions particulières au secteur UB :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m80 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m et être constituées :

- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,

Toitures :

Les toitures pyramidales (sans faîtage) et monopan sont interdites sauf en cas de recours à des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables

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.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement adaptées au besoin de l'opération.

Néanmoins, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

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 :

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 25m² de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, entre 25 et 100m² de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà de 100 m² de surface de plancher.

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

Dispositions générales :

Les haies monospécifiques de conifères ne sont pas autorisées.

Dispositions particulières au secteur UB :

- 75% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.
- Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation de 3 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, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

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

Disposition générale :

Il n'est pas fixé de COS à l'exception des secteurs ci-dessous :

Dispositions particulières au secteur UA :

Le COS est fixé à 1.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général.

Dispositions particulières aux secteurs UB :

Le COS est fixé à 0,7.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général.

Article 15 – U : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – U : obligations imposées en matière d'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.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

Article 3 – IIAU : accès et voiries

Non règlementé.

Article 4 – IIAU : desserte par les réseaux

Non règlementé

Article 5 – IIAU : caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

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

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

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

Non règlementé.

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 (COS)

Non réglementé.

Article 15 – IIAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IIAU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : 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 2 secteurs :

NC : secteur d'habitat diffus, à caractère naturel et paysager à protéger mais permettant une occupation du sol mesurée.

A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 qui est annexé au PLU.

Un sous-secteur NCg sera dédié au site de sédentarisation des gens du voyage.

NAf : zone de forêt et de prairie, à constructibilité très limitée.

A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 qui est annexé au PLU.

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

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

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

Dispositions particulières au secteur NC :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Sauf en secteur NCg, les abris pour animaux et les miradors sans dalle maçonnée ouvert sur un côté, avec une emprise au sol supplémentaire de 20m² maximum par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU
- Sauf en secteur NCg, la réhabilitation, l'aménagement, la transformation, la modification et les extensions des constructions existantes, à destination d'habitat, sans pouvoir dépasser 20m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Sauf en secteur NCg, la mise aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière sans augmentation d'emprise par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Sauf en secteur NCg, les ruchers, dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Dispositions particulières au sous-secteur NCg :

- La réhabilitation, l'aménagement, la transformation, la modification des constructions et installations existantes à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol maximale de 26m² par unité foncière.
- Les nouvelles constructions et installations dans la limite de 26m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dispositions particulières au secteur NAF :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation forestière.
- les abris pour animaux et les miradors sans dalle maçonnée avec une emprise au sol de 20m² maximum et ouvert sur un côté
- les abris de chasse dans la limite de 20m² par domaine de chasse.
- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées.
- les ruchers, dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Article 3 – N : accès et voiries

Tout accès sur la RD. 1420 est interdit.

Article 4 – N : 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.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Sauf en secteur NCg, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

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

Dispositions particulières au sous-secteur NCg :

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.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également.

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.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 4 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 0,80 m.

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

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

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

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

Article 8 – N : 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 – N : emprise au sol

Dispositions générales :

Sauf en zone NCg, l'emprise au sol maximale constructions et installations est limitée à 20m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

Dispositions particulières au sous-secteur NCg :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée 26m² d'emprise au sol par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

L'emprise au sol totale des constructions et installations en secteur NCg ne pourra excéder 182m².

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Sauf en secteur NCg, la hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

Dispositions particulières au sous-secteur NCg :

La hauteur maximum hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 6 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout de toiture.

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.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Les couvertures écologiques et les couvertures liées aux énergies renouvelables sont autorisées.

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Dispositions particulières au sous-secteur NCg :
Les toitures des constructions devront avoir 2 pans

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.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N.

Article 15 – N : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – N : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.