

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUi.
Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- N - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales

- 1.1.1. Les secteurs soumis aux coulées d'eaux boueuses sont réglementés en plus du règlement ci-dessous au titre VI.
- 1.1.2. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « chemin d'eau »
- 1.1.3. L'extension et les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous condition de hauteur, d'emprise au sol, de densité et de zone d'implantation.
- 1.1.4. Le changement de destination des constructions existantes identifiées au règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, et sous réserve d'être compatible avec la protection rapprochée des forages du champ captant de Mommenheim.
- 1.1.5. La rénovation, l'aménagement et la transformation des annexes existantes sont autorisées.

Dispositions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole		X	En secteurs N1 et Nv uniquement : abri de pâture nécessaire à l'activité agricole
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	En secteur N1 uniquement : lié à un changement de destination. En secteur NV1 uniquement : annexe de type abri de jardin, remise à bois
• Hébergement	X		
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	En secteur N1 uniquement : lié à un changement de destination.
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics			
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés		X	Construction permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...) ou pour la téléphonie Construction et installation nécessaires à l'approvisionnement et à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
• Salle d'art et de spectacles	X		
• Equipement sportif	X		
• Autre équipement recevant du public	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	En secteur N1 uniquement : lié à un changement de destination. En zone Nx uniquement et lié à l'activité existante à la date d'approbation du PLU
• Entrepôt		X	En zone Nx uniquement et lié à l'activité existante à la date d'approbation du PLU
• Bureau		X	En zone Nx uniquement et lié à l'activité existante à la date d'approbation du PLU
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
■ Caveau et monument funéraire	X		
■ Habitation légère de loisir	X		
■ Châssis et serre	X		
■ Plateforme et fosse	X		
■ Aménagement			
• Terrain pour résidences démontables	X		
• Terrain de camping	X		
• Parc résidentiel de loisirs	X		
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
• Parc d'attraction	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

• Golf	X		
• Aire de jeux et de sports	X		
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
Type d'activités			
■ Tourisme et accueil de campeurs		X	En secteur Nx : aménagement lié à l'activité touristique existante à Issenhausen
■ Carrière et extraction de matériau		X	En secteur Nx : usage et affectation du sol liés à la carrière existante à Lixhausen
■ Dépôt de boue agroalimentaire		X	En secteur Nx : construction, usage et affectation du sol lié au dépôt de boue alimentaire sur Geiswiller
■ Stockage de déchet		X	En secteur Nx : usage et affectation du sol lié à l'ancien site de stockage de déchet sur Hochfelden
■ Production de brique		X	En secteur Nx : extraction de matériau pour la production de brique sur Hochfelden

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Les abris de pâture sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai et sont ouverts sur au moins un côté et ont le sol en terre nivelée. Ils n'ont pas de fondation.
- 2.1.2. En secteur NV1, les abris sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai. Ils n'ont pas de fondation.
- 2.1.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

Les extensions des constructions non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante, par notamment une augmentation de l'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.4. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A4,
 - 25 mètres par rapport à l'axe des RD421, RD25, RD7 et RD419, hors agglomération, pour les constructions à destination de logement,
 - 20 mètres par rapport à l'axe des RD421, RD25, RD7 et RD419, hors agglomération,
 - 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
 - 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
 - 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,
 - 15 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal.
- 2.1.5. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimum de 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. Les constructions sont implantées :
- soit sur limite séparative,
 - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieur à 5 mètres.
- 2.1.8. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

2.1.9. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.1.10. Une distance maximale de 20 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Emprise au sol

2.1.11. En cas d'extension de construction existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher maximale de la construction est limitée à de 220 m².

2.1.12. Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m² maximum par unité foncière.

2.1.13. En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction initiale.

2.1.14. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m² par unité foncière.

2.1.15. En secteur NV1, l'emprise au sol des abris est limitée à 30 m² surface cumulée et par unité foncière, dont 10 m² de surface de plancher.

Hauteur des constructions

2.1.16. La hauteur des abris et abris de pâture ne doit pas excéder 4 mètres.

2.1.17. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de transformation ou extension, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur initiale.

2.1.18. La hauteur des annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 3,5 mètres.

2.1.19. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la ligne de crête.

2.1.20. La hauteur des constructions en limite séparative ne doit pas excéder 3 mètres.

Zone Nx

2.1.21. La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres.

2.2.- N - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances,
- à l'entretien et la renaturation des cours d'eau,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales,

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- à la protection des captages d'alimentation en eau potable et au bon fonctionnement des ouvrages d'intérêt général existant dans le périmètre de protection rapprochée du champ captant de Mommenheim.

2.2.2. Pour les constructions, l'exhaussement du sol ne peut excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

2.2.3. Les panneaux solaires doivent être liés à une construction.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.4. Les couleurs trop vives ou trop claires sont interdites.

2.2.5. Les abris et abri de pâture doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie,
- Aspect bois.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.6. En cas d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le volume et la pente de toiture doivent être respectés, sauf en cas de toiture terrasse.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.7. La clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein de 0,40 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire voie.

2.2.8. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative.

2.2.9. Les clôtures pour les pâturages ne sont pas réglementées.

Protection, conservation, restauration et mise en valeur ou requalification du patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.10. Les éléments arborés repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou protégés.

2.3.- N - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espace libre et plantation

2.3.1. Aux abords des constructions, les espaces libres sont aménagés et entretenus.

Maintien ou remise en état des continuités écologiques

- 2.3.2. Au niveau des éléments de continuité écologique repérés au règlement graphique, les clôtures sont à claire voie.
- 2.3.3. En cas d'utilisation de grillage, la maille est suffisante pour permettre le passage d'animaux type batracien, etc.

Terrain et espace inconstructibles

- 2.3.4. Les éléments de continuités écologiques repérées au règlement graphique sont inconstructibles.
- 2.3.5. Les lignes de crête sont inconstructibles, excepté pour les constructions existantes.

2.4.- N - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Section 3 - N - Equipements et réseaux

3.1.- N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les exigences en termes de sécurité, de protection civile, de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.1.5. Aucun accès individuel sur route départementale n'est autorisé.
- 3.1.6. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les autoroutes.

3.2.- N - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et en dehors du périmètre de protection rapprochée des forages de Mommenheim.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.3. Le raccordement des réseaux publics d'électricité est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. A défaut de raccordement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et évacuées conformément au règlement en vigueur. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement au réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales :

- 3.2.6. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.