

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALENTHAL



REGLEMENT

Le Maire :

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 14 juin 2007

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	0
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	5
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U	5
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	5
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	6
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	11
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	12
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....	12
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	18
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU.....	19
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	19
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	19
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	21
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	22
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	22
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	22
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	27
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	28
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	28
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	28
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	29
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	32
ANNEXES	33

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SALENTHAL du Département du Bas-Rhin (n° INSEE 67 431).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers)-accès-stationnement ;
 - R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
 - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : 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. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

La zone U avec les 3 secteurs Ua, Ub et Us.

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. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres III et IV du titre III du présent règlement sont :

La zone IAU avec 2 secteurs (aux lieux-dits « Dorfmatte » et « Kraemersrain »);
La zone IIAU avec 3 secteurs (aux lieux-dits « Zeinen », « Dorfmatte » et « Kleinfeld »).

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. A cette zone s'appliquent les dispositions des du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

La zone N avec les secteurs Nc, Nv, Ng et Nf.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent 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. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 des titres II à V :

Les articles 1 à 14 des titres II à V 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.

RAPPELS :

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

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.

Elle comprend des secteurs Ua, Ub et Us :

Ua : Il s'agit de la zone centrale correspondant au village ancien majoritairement à usage d'habitat.

Ub : cette zone correspond aux extensions de la commune sur les versants.

Us : Cette zone est réservée à la création d'équipements publics.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations 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.
- Les panneaux publicitaires exceptés ceux liés aux activités présentes dans la commune.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction
 - o Le stationnement de caravanes isolées et de mobil home
 - o Les terrains de camping et caravanage
 - o Les garages collectifs de caravanes
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

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

Sont autorisées, en zone U, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - o Les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - o Les lignes électriques aériennes ou souterraines, nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zone, ainsi que la modification de leur tracé.
 - o Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.

En secteurs Ua et Ub, sont autorisées également les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- La reconstruction à l'identique, dans un délai maximum de 3 ans, des bâtiments détruits par sinistre ;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances des riverains.

En secteur Us sont autorisées également les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations, utilisations du sol permettant les services au public : équipements, aménagements et construction de bâtiments d'accueil, ou à usage sportif, de loisirs ou touristiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : Accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès publics ou privés 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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 6 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour pour tout véhicule.

Article U – 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Lorsqu'il existe un zonage d'assainissement collectif, les constructions, situées en dehors de la zone d'assainissement collectif, devront comporter un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par infiltration dans le sol du terrain considéré.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 – U : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne doit être située :

- soit sur la limite d'emprise des voies
- soit avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire et à condition que la construction existante se situe à moins de 10 mètres de la limite d'emprise publique
- soit à une distance comprise entre 0 et 10 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance

Lorsqu'une voie est d'une largeur inférieure à 6 mètres, toute construction doit s'implanter selon la règle ci-dessus avec en plus l'obligation de respecter un recul minimal de 3 mètres de l'axe de la voie.

En zone Ua, l'orientation du faîtage le plus long est libre.

En zone Ub, l'orientation du faîtage le plus long devra être perpendiculaire à la pente.

Les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident, cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.
- 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.

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

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, 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 ($h/2$, minimum 3 mètres).

Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (schlupf). Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,50 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre.

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

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – U : Hauteur des constructions

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions doit être mesurée à partir de la moyenne du terrain naturel d'assiette de la construction que le terrain se situe soit du côté aval, soit du côté amont de la voie.

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

En secteur Ua, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres.

En secteur Ub, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

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.

La création de talus artificiels (remblais, taupinières) entourant les constructions est interdite. Des couleurs de façades sont préconisées en annexe.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 sur limite d'emprise publique et à 2 mètres sur limite séparative.

Elles devront avoir un aspect conforme aux préconisations présentées en annexe.

Toitures :

Les toitures du volume principal des constructions seront à deux pans ou à quatre pans, avec croupe et demi-croupe, et avec une pente comprise entre 40 et 52 °. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas une surface supérieure à 30% de la surface totale de toiture.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'une reconstruction à l'identique après un sinistre à condition que les travaux de reconstruction soit réalisés dans un délai de trois ans après règlement du sinistre.
- Aux bâtiments de moins de 30m²
- Aux vérandas, aux piscines, aux panneaux solaires
- Aux extensions des constructions existantes si la couverture du bâtiment principal n'est pas la terre cuite naturelle

Article 12 – U : 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.

Pour les constructions nouvelles de maisons individuelles ou jumelées à usage de logements, trois places de stationnement sont imposées par logement. Les accès ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

Ces places doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les autres types de logements (appartements), deux places de stationnement sont exigées par logement qu'elle qu'en soit leur taille.

Dans le cas d'immeuble neuf comportant plus de deux logements, 50% des places à créer doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les bâtiments à usage de bureaux et pour les commerces, il est exigé la création de place de stationnement dans les conditions suivantes de surface hors œuvre nette :

- Jusqu'à 100 m² de SHON : 1 place,
- Au-delà de 100 et jusqu'à 200m² de SHON : 2 places,
- Au-delà de 200m² et jusqu'à 300m² de SHON : 3 places
- etc...

Pour les bâtiments à usage d'hôtellerie et de restauration, il est exigé la création d'un nombre de places de stationnement égal au tiers de la capacité d'accueil (le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire).

Ces règles s'appliquent également dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations et dans le cas d'extension de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- Soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès ou au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues. 50% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales.
La plantation d'un arbre à haute tige, au minimum est exigée.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Lorsqu'il existe, sur un terrain, une haie empierrée, il convient de la préserver et de la mettre en valeur, surtout si elle constitue une limite séparative.

En cas de nécessité (construction, accès ou stationnement), cette haie devra être déplacée et reconstituée à l'identique.

Des préconisations sont présentées en annexe.

En secteur Ub, au moins 70% de la surface du terrain non affecté à la construction, aux accès ou au stationnement doit rester perméable aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : Coefficient d'occupation du sol

En zone Ua le COS est fixé à 1.

En zone Ub, le COS est fixé à 0,5.

En zone Us, il n'est pas fixé de COS.

Le COS ne s'applique pas aux bâtiments publics.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractères de la zone IAU

La zone IAU est une zone naturelle prévue pour la réalisation d'opération d'aménagement. Elle est vouée à l'habitat, les services de proximité, les commerces locaux et les équipements.

La zone IAU comprend 2 secteurs destinés au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur situé au lieu-dit « *Kraemersrain* ».

Le secteur situé au lieu-dit « *Dorfmaten* ».

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations 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.
- Les panneaux publicitaires exceptés ceux liés aux activités présentes dans le village.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction
 - o Le stationnement de caravanes isolées
 - o Les terrains de camping et caravanage
 - o Les garages collectifs de caravanes
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs et les mobil home
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

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

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :

- soit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) sur tout ou partie de la zone ;
- soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone ;
- soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine sur tout ou partie de la zone ;
- soit, enfin, de la réalisation de tout autre opération d'aménagement sur tout ou partie de la zone ;

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire en respect des orientations d'aménagement. L'aménagement des deux secteurs devra se faire d'un seul tenant.

Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation et ses annexes, d'artisanat, de commerce, de bureau ou de service à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - o Les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - o Les lignes électriques aériennes existantes, à créer ou à modifier nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zone.
 - o Les canalisations, travaux et installations linéaires ou souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAU : Accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès publics ou privés 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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 6 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

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.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Lorsqu'il existe un zonage d'assainissement collectif, les constructions, situées en dehors, devront comporter un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par infiltration dans le sol du terrain considéré.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 – IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Toute construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit à une distance maximale de 8 mètres de la limite d'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments situés en seconde ou troisième ligne, ni aux bâtiments annexes (hangars, garages, abris de jardin) aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc..., qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres ;

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

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres.

Article 8 – IAU : 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 afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Article 9 – IAU : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% du terrain de la construction.

Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, les espaces publics (placettes, aires de jeux...) hors voirie et aires de stationnement, devront représenter au minimum 5% de la superficie totale de l'opération.

Article 10 – IAU : Hauteur des constructions

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, au droit de la construction projetée, à partir du point le plus bas du terrain naturel existant au droit de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Article 11 – IAU : 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.

La création de taupinières entourant les constructions est interdite.

La création de remblais partiels sur une façade est autorisée.

Façades :

Des couleurs de façades sont préconisées en annexe.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 sur limite d'emprise publique et à 2 mètres sur limite séparative.

Elles devront avoir un aspect conforme aux préconisations présentées en annexe.

Toitures :

Les toitures du volume principal des constructions seront à deux pans ou à quatre pans, avec croupe et demi-croupe, et avec une pente comprise entre 40 et 52 °. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas une surface supérieure à 30% de la surface totale de toiture.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'une reconstruction à l'identique après un sinistre à condition que les travaux de reconstruction soit réalisés dans un délai de trois ans après règlement du sinistre.
- Aux bâtiments de moins de 30m²
- Aux vérandas, aux piscines, aux panneaux solaires
- Aux extensions des constructions existantes si la couverture du bâtiment principal n'est pas la terre cuite naturelle

Article 12 – IAU : 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.

Pour les constructions nouvelles de maisons individuelles ou jumelées à usage de logements, trois places de stationnement sont imposées par logement. Les accès ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

Ces places doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les autres types de logements (appartements), deux places de stationnement sont exigées par logement qu'elle qu'en soit leur taille.

Dans le cas d'immeuble neuf comportant plus de deux logements, 50% des places à créer doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les bâtiments à usage de bureaux et pour les commerces, il est exigé la création de place de stationnement dans les conditions suivantes de surface hors œuvre nette :

- Jusqu'à 100 m² de SHON : 1 place,
- Au-delà de 100 et jusqu'à 200m² de SHON : 2 places,
- Au-delà de 200m² et jusqu'à 300m² de SHON : 3 places
- etc...

Pour les bâtiments à usage d'hôtellerie et de restauration, il est exigé la création d'un nombre de places de stationnement égal au tiers de la capacité d'accueil (le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- Soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès ou au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues. 50% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales.

La plantation d'un arbre à haute tige, au minimum est exigée.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Lorsqu'il existe, sur un terrain, une haie empierrée, il convient de la préserver et de la mettre en valeur, surtout si elle constitue une limite séparative.

En cas de nécessité (construction, accès ou stationnement), cette haie devra être déplacée et reconstituée à l'identique.

Des préconisations sont présentées en annexe.

Dans l'ensemble de la zone, au moins 70% de la surface du terrain non affecté à la construction, aux accès ou au stationnement doit rester perméable aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IAU : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,6.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractères de la zone IIAU

La zone IIAU correspond à une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Elle comprend deux secteurs :

Un secteur IIAU situé au lieu-dit « Zeinen »

Deux secteurs IIAU situés aux lieux-dits « Kleinfeld » et « Dorfmatte ».

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IIAU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Toute construction doit être édiflée :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit à une distance maximale de 8 mètres de la limite d'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments situés en seconde ou troisième ligne, ni aux bâtiments annexes (hangars, garages, abris de jardin) aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc..., qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres ;

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

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : Stationnement :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IIAU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractères de la zone A

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations 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.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction
 - o Le stationnement de caravanes isolées
 - o Les terrains de camping et caravanage
 - o Les garages collectifs de caravanes
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
 - o Les panneaux publicitaires, excepté ceux liés aux activités présentes dans le village.
- 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
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

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

- Les occupations et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris celles dans le prolongement qui ont pour support l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant agricole et leurs annexes sont autorisées à condition :
 - ⇒ qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles,
 - ⇒ qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole,
 - ⇒ le nombre de logement est limité à un par exploitant exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation,
 - ⇒ qu'il s'agisse d'un seul logement dont la SHON maximale est fixée à 200m².
- L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole (art. L441-2 du code rural).
- Les abris et refuge pour animaux ouverts sur un côté, sans dalle maçonnée et avec un bardage bois d'une surface maximale de 30 m² ouverts sur un côté.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- L'extension, l'aménagement et la réfection de bâtiments existants à hauteur de 50% de la SHON existante au moment de l'approbation du présent document.
 - Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage
 - Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - o Les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - o Les lignes électriques aériennes existantes, à créer ou modifier nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zone.
 - o Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- L'implantation de ruchers est autorisée mais doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage. Notamment, il peut être imposé une distance minimale de ces implantations par rapport aux zones urbanisées ou à urbaniser.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : Accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès publics ou privés 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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 4 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les chemins ruraux et chemins d'exploitation doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – A : Desserte par les réseauxEau 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.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par infiltration dans le sol du terrain considéré.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Par rapport aux voies départementales :

- Les constructions à usage de logement doivent respecter un recul minimum de 35 m de l'axe des routes départementales existantes et à créer ou à modifier.
- Les autres constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 15 m de l'axe des routes départementales existantes, à créer ou à modifier.

Par rapport aux chemins et aux autres voies ouvertes à la circulation :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 4 m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Par rapport aux cours d'eau :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les deux années après le règlement du sinistre,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.
- Les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

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

Toutefois les constructions à usage agricole peuvent se situer sur limite séparative.

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 – A : 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 afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Article 9 – A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : Hauteur des constructions

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions doit être mesurée à partir de la moyenne du terrain naturel d'assiette au droit de la construction que le terrain se situe soit du côté aval, soit du côté amont de la voie.

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (pylônes électriques notamment) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 9 mètres.

Pour les maisons d'habitation, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

Article 11 – A : Aspect extérieur :

Dispositions générales :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour intérieure.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter une toiture à deux pans au moins, de couleur sombre ou en bardage bois. La pente minimale des toitures sera de 10°.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Des couleurs de façades sont préconisées en annexe.

Tous les types de bâtiments agricoles sont autorisés, y compris les tunnels, les serres,...

Bâtiments d'habitation :

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Commune de SALENTAL

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 14/06/2007

La toiture du volume principal des constructions devra présenter une pente minimale de 45°. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisées avec le paysage naturel environnant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle (rouge).

Des couleurs de façades sont préconisées en annexe.

Les extensions de bâtiments existants en zone A devront, par leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

Article 12 – A : Stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

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

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

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès ou au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues. 50% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Lorsqu'il existe, sur un terrain, une haie empierrée, il convient de la préserver et de la mettre en valeur, surtout si elle constitue une limite séparative.

En cas de nécessité (construction, accès ou stationnement), cette haie devra être déplacée et reconstituée à l'identique.

Des préconisations sont présentées en annexe.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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 des secteurs :

- Nc couvrant le secteur de l'ancienne carrière
- Nf correspondant au secteur forestier
- Ng correspondant au secteur du golf, à l'extrême Ouest du ban communal
- Nv correspondant au secteur de vergers à l'Ouest du village

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 – N ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

- La création d'étangs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de déchets, ferrailles et véhicules hors d'usage
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux motorisés
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de quatre mètres du haut de la berge des cours d'eau
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que destinés au maintien des sols ou à l'entretien du site
- Les panneaux publicitaires exceptés ceux liés aux activités présentes dans le village

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

Sont autorisés, dans toute la zone :

- Les extensions et transformations des bâtiments existants dans la limite de 20% de la SHON existante au moment de l'approbation du présent document.
- L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
 - Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - o Les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - o Les lignes électriques aériennes existantes, à modifier ou à créer, nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zone.

- o Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.

En secteur Nc, sont également autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les miradors pour la chasse d'une emprise au sol inférieure à 2m²

En secteur Nf, sont également autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les abris et refuges ouverts sur un côté pour animaux d'une surface maximale de 50m²
- Les miradors pour la chasse d'une emprise au sol inférieure à 2m²
- les installations nécessaires à la mise en valeur de la forêt et du tourisme pédestre, à l'exclusion de toute construction,
- En secteur Ng, sont également autorisées les constructions, équipements et installations liés au golf.

En secteur Nv, sont également autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les miradors pour la chasse d'une emprise au sol inférieure à 2m²
- les ruchers et abris pour animaux ouverts sur un côté, disposés à même le sol, notamment sans dalle de support maçonnée ou bétonnée, limité en superficie à 20m² pour les ruchers et pour les abris et d'une hauteur maximale de 4 mètres.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : Accès et voiries

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – N : Desserte par les réseaux

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables, en conformité avec la réglementation en vigueur.

En secteur Ng, les dispositions suivantes s'appliquent :

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.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes

si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par infiltration dans le sol du terrain considéré.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

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 4 mètres de l'alignement de la voie et de 10 mètres des berges des cours d'eau.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (h/2 – min 4mètres).

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 9 – N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : Hauteur des constructions

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions doit être mesurée à partir de la moyenne du terrain naturel d'assiette de la construction que le terrain se situe soit du côté aval, soit du côté amont de la voie.

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Hauteur des constructions :

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4 mètres, à l'exception des pylônes de lignes électriques.

En secteur Ng :

Non réglementé

Article 11 – N : Aspect extérieur :

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois ou bardage bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles.

Article 12 – N : Stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Lorsqu'il existe, sur un terrain, une haie empierrée, il convient de la préserver et de la mettre en valeur, surtout si elle constitue une limite séparative.

En cas de nécessité (construction, accès ou stationnement), cette haie devra être déplacée et reconstituée à l'identique.

Dans le secteur Nv, la plantation de résineux est interdite.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

Article 11 : Aspect extérieur :

COULEURS DES FACADES

Explications :

La peinture a deux rôles : nécessité technique de protection de la façade et esthétique.
Le choix de la couleur doit s'établir en rapport avec le cadre bâti.
Il convient d'utiliser une peinture dont les propriétés participent à la conservation du support et à sa mise en valeur.

Les maisons d'Alsace sont faites de matériaux qui viennent de la terre. Les couleurs dominantes doivent rappeler cette origine : la terre, la pierre, le grès, le sable ou bien encore le bois.

Préconisations :

- ⇒ Les teintes dominantes sont beige clair ou ocré ou rosé.
- ⇒ Eviter les couleurs vives de maisons qui se détachent de façon singulière d'un environnement homogène.
- ⇒ Préserver les éléments importants qui donnent au bâtiment son identité.
- ⇒ Privilégier les couleurs approchant le grès rose, gris ou jaune en soubassement et pour les encadrements.

CLOTURES

Les clôtures sont importantes dans le paysage de la rue et doivent être en harmonie avec la maison. Elles matérialisent la séparation entre l'espace privé et l'espace public.

Sont préconisées les clôtures de type :

- haies vives
- clôtures grillagées sombres doublées d'une haie vive
- murs bahuts enduits (couleur identique à la façade) surmontés d'éléments à claire-voie en bois ou de couleur bois

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Explications :

La haie monospécifique, constituée que d'une seule espèce végétale, donne un aspect uniforme, monochrome et monotone. Elle présente aussi l'inconvénient d'être plus fragile aux attaques parasitaires.

La haie polyspécifique est constituée de plusieurs espèces végétales qui se complètent et s'associent efficacement :

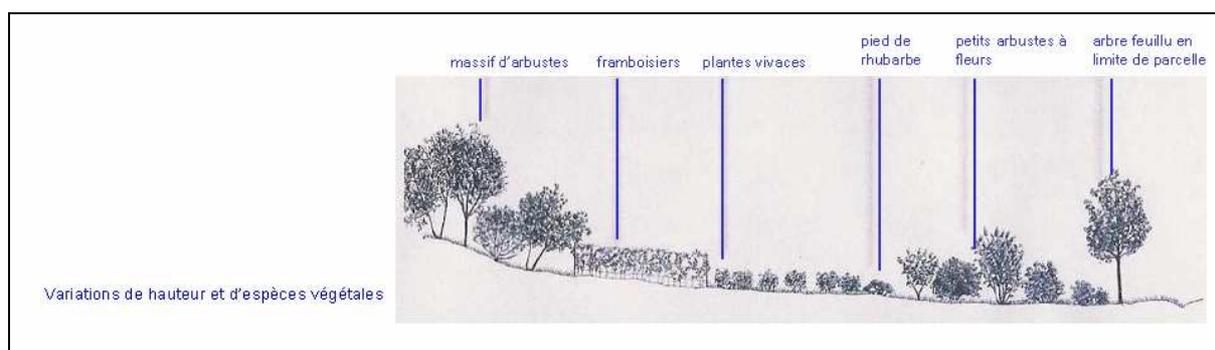
- tant dans le rôle que l'on attribue à la haie : écran, brise-vent, et influence bénéfique sur l'écosystème (sol, oiseaux...)

- que dans le caractère ornemental qu'elle peut offrir : elle devient un décor toute l'année grâce à l'utilisation de feuillages, floraisons et fructifications variés dont la diversité dans les époques, les coloris, apporte un intérêt variable selon les saisons
- ou dans le caractère champêtre : elle prolonge le paysage naturel en étant constituée d'espèces végétales à caractère local, adaptées au sol et au climat de la région.

Les haies polyspécifiques sont moins sensibles à une attaque parasitaire ou à un accident climatique. Elles peuvent se conduire en haies taillées ou en haies libres.

L'aménagement de l'espace vert sur une parcelle peut se faire avec une végétation étagée et diversifiée.

Le positionnement alterné des végétaux peut accentuer l'effet d'écran souvent recherché dans la plantation d'une haie.



Préconisations :

- ⇒ Planter des espèces végétales à périodes de floraison différentes
- ⇒ Eviter les résineux et privilégier les feuillus
- ⇒ Privilégier les essences locales fruitières et mellifères
- ⇒ Limiter l'imperméabilisation du sol
- ⇒ Utiliser des végétaux de hauteurs diversifiées