

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CHAPITRE 1 - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle potentiellement humide à vocation essentielle pour le paysage de Hengwiller et qui structure l'interface paysagère entre la bâti et la nature.

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

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 50% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et implanté à moins de 10 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.4 Sont soumis à autorisation

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 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.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

N 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions en bordure de la RD 117 doivent avoir un recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol

Néant.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 5 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

N 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.1 Les toitures des constructions à usage principal d'habitation ou d'hébergement doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

11.3.2 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

- 11.4 Clôtures : seules sont admises les clôtures précaires rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 20 centimètres par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres.

N 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces naturels (correspondant à l'ensemble du secteur N) ont vocation à être protégés, particulièrement la préservation des vergers.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 2 - ZONE NF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle essentiellement composée d'espaces boisés.

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

NF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article NF2.

NF 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous secteurs :

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 50% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et implanté à moins de 10 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière.

- 2.5 Sont soumis à autorisation
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe NF 11.4.
- 2.7 Les aires de stockage de bois sont admises.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NF 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès
- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

NF 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

NF 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

NF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

NF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

NF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

NF 9 : Emprise au sol

Néant.

NF 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 5 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

NF 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.1 Les toitures des constructions à usage principal d'habitation ou d'hébergement doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

11.3.2 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

- 11.4 Clôtures : seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 20 centimètres par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres.

NF 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

NF 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés (correspondant à l'ensemble du secteur NF) ont vocation à être protégés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NF 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 3 - ZONE NL

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle prévue pour le projet d'aménagement d'un terrain de golf essentiellement situé sur la commune de Birkenwald. Cette zone permettra d'améliorer et de conforter le parcours du golf dans un esprit d'aménagement paysager optimal.

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

NL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article NL2.
- 1.2 Toutes constructions à usage d'habitation sont strictement interdites.

NL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Tous les aménagements paysagers et naturels nécessaires à la réalisation d'un parcours de golf : mise en place de green, réalisation de bunker et aménagement d'obstacles en eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NL 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 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.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

NL 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

NL 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

NL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

NL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

NL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

NL 9 : Emprise au sol

Néant.

NL 10 : Hauteur maximale des constructions

Néant.

NL 11 : Aspect extérieur

Néant.

NL 12 : Stationnement

Néant.

NL 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La réalisation du parcours de golf devra respecter l'identité naturelle de la commune de Hengwiller.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant