

## **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 KRAUTWILLER du département du Bas-Rhin.

## **Article 2: Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, 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 des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone Ua qui comprend une sous-zone Uai
- la zone Ub qui comprend une sous-zone Ubi
- la zone Ue
- la zone Um qui comprend une sous-zone Umi

### ***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 différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone AUa
- la zone AUb
- la zone 2AU

## **Les zones agricoles**

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

- la zone A
- la zone Ai

## **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 des différents chapitres du titre V du présent règlement sont:

- la zone N
- la zone Ni
- la zone Nf
- la zone Nfi

## **Les autres périmètres**

- Les emplacements réservés

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

## **Article 3: Champ d'application des articles 1 à 14 des Titres II à V et du Titre VI**

Les articles 1 à 14 des titres II, III, IV et 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 utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Le titre VI comprend le glossaire.

## **TITRE II**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

---

### **Caractère de la zone Ua :**

#### ***Rappel du rapport de présentation***

« La zone Ua correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone Ua correspond au centre ancien du village de Krautwiller.

La sous-zone Uai correspond à la partie du centre ancien du village situé en secteur inondable »

La zone Ua est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants (école, réseau d'eau, assainissement, etc.) permet d'admettre, sans procédure préalable, des constructions qui répondent à la vocation de la zone.

### **Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les bâtiments à usage d'activité industrielle,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les campings

## **Article 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes,
- les autres constructions à usage agricole à condition qu'elles ne soient pas soumises à des distances d'éloignement
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques
- les garages collectifs de caravanes s'ils sont intégrés dans des bâtiments existants.
- Le renouvellement, la reconstruction et les changements de destination des bâtiments existant est autorisé dans la limite des emprises existantes.

Dans la zone Uai les occupations et utilisations du sol admises en zone Ua sont soumises aux prescriptions du PPRI.

## **Article 3 : Accès et voirie**

### **I Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 sera la moindre.

### **II Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir être inférieure à 4m.

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

#### ***Eaux usées***

##### *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

#### ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales non utilisées ou non infiltrées sur les parcelles doivent être évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

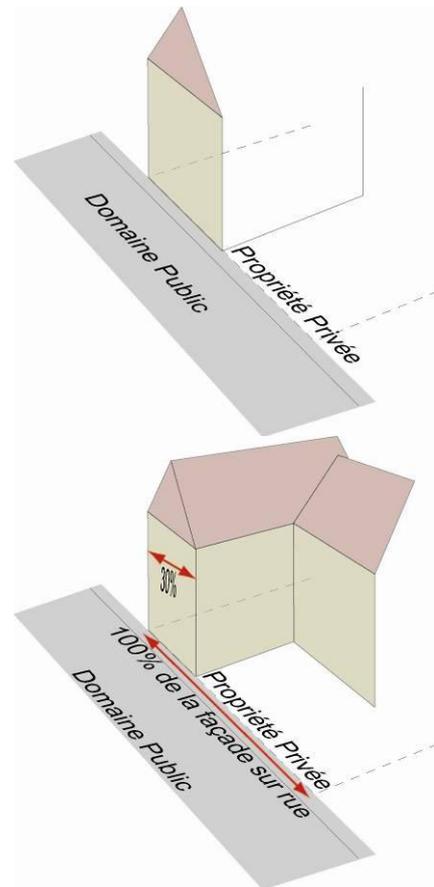
Non règlementé

## **Article 6: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

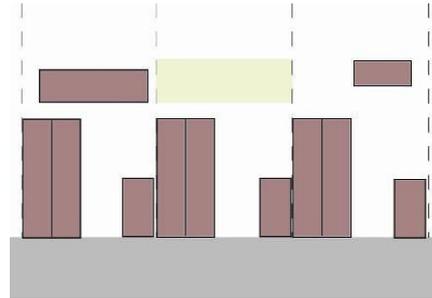
### **I Cas des voies**

#### ***Dispositions générales***

- Toute construction principale doit être implantée à l'alignement des voies. La construction doit présenter au moins un pignon sur une rue sauf pour les constructions et reconstructions sur les parcelles au droit des numéros 19 et 21 de la rue de l'école (RD58) qui devront s'implanter avec un recul de 1.60 m par rapport à l'alignement de la rue (au moins un pignon devra être situé à 1.60 m de l'alignement).
- Des bâtiments ou parties de bâtiments pourront toutefois être implantés en recul par rapport à l'alignement, si au moins 30% de la façade sur rue de l'unité foncière est occupée par un bâtiment.



- Des constructions ne pourront être édifiées en seconde ligne que si les conditions de l'alinéa ci-dessus sont satisfaites. S'il s'agit de la même unité foncière elles s'implanteront parallèlement à la rue.
- Pour construire en seconde ligne, une construction doit être présente en front de rue
- Lorsque le bâtiment à construire est situé à l'angle de la RD58 (rue de l'Ecole) et d'une autre voies, les prescriptions précédentes ne s'appliquent que par rapport à la RD58.
- La partie de la construction implantée à l'alignement ne disposera d'aucune issue donnant directement sur la voie publique.



## Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

## II Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

**Les constructions principales de première ligne** devront s'implantées soit avec un recul de 50 cm du mur de la construction par rapport à une des limites séparatives soit sur une des limites.

**Les constructions de seconde ligne** appliqueront les mêmes règles que les constructions principales ou en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 2 mètres.

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il ne présente pas de gêne ou de risque pour la sécurité publique.

Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0.80 mètre.

## **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4m minimum peut être demandée entre deux bâtiments implantés sur une même parcelle pour des raisons de sécurité.

## **Article 9 : Emprise au sol**

Les constructions occuperont au maximum 90% de la superficie de l'emprise foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux emprises foncières de superficie inférieure ou égale à 3 ares.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **I Dispositions générales**

La hauteur maximale (cf glossaire) est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage.

Elle est fixée à

- 8 mètres à l'égout de la toiture,
- 12 mètres au faîtage.

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'y a pas de surélévation par rapport à l'existant

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

### **Toitures**

Les toitures des **volumes principaux à usage d'habitation** devront avoir deux pans et des pentes comprises entre 45° et 52°.

Les toitures des bâtiments annexes et des bâtiments à usage d'activités, agricoles, auront des pentes réduites jusqu'à 20°.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux de couleur rouge, rouge/brun ou noire.

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux couvertures de piscine.

Les postes de transformation électriques sont exemptés de la règle de toiture.

## **Article 12 : Stationnement des véhicules**

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface plancher. Chaque tranche entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement

### **Pour les constructions à usage d'activité**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain d'emprise du projet

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

10% au moins de la superficie des terrains doivent être réservés à des aménagements paysagers hors stationnement.

## **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

---

### **Caractère de la zone Ub :**

#### ***Rappel du rapport de présentation***

« La zone Ub correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ; néanmoins sont également autorisées les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone Ub correspond aux développements urbains récents du village de Krautwiller au coup par coup ou sous la forme de lotissements.

La sous-zone Ubi correspond aux développements urbains récents du village situé en secteur inondable. »

La zone Ub est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants (école, réseau d'eau, assainissement, etc.) permet d'admettre, sans procédure préalable, des constructions qui répondent à la vocation de la zone.

### **Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- le camping.

## **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes,
- les autres constructions à usage agricole à condition qu'elles ne soient pas soumises à des distances d'éloignement,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques
- les garages collectifs de caravanes s'ils sont intégrés dans des bâtiments existants.

Dans la zone Ubi les occupations et utilisations du sol admises en zone Ub sont soumises aux prescriptions du PPRI.

## **Article 3 : Accès et voirie**

### **I Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 sera la moindre.

### **II Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

#### ***Eaux usées***

##### *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

#### ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales non utilisées ou non infiltrées sur les parcelles doivent être évacuées dans le réseau correspondant et ne peuvent faire l'objet d'un rejet sur la voirie.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

---

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

### **I Cas voies**

#### ***Dispositions générales***

Toutes les constructions principales doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

#### ***Dispositions particulières***

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul minimum de 0,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

### **II Cas des cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative avec une hauteur maximale de 6 mètres au droit de la limite
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 2 mètres (cf glossaire).

## II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 0,50 mètre des limites séparatives.

La hauteur maximale des constructions annexes sur limite est fixée à 3.50 mètres.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres pourront aussi s'implanter avec un recul minimal de 0.50 mètre.

### **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9 : Emprise au sol**

Les constructions occuperont au maximum 80% de la superficie de l'emprise foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux emprises foncières de superficie inférieure ou égale à 3 ares.

---

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **I Dispositions générales**

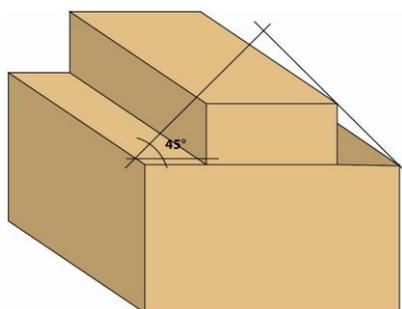
La hauteur maximale (cf glossaire) est mesurée

- soit au faîtage dans le cas de construction à pan(s) et est fixée à 10 mètres,
- soit à la base de l'acrotère et est fixée à 7 mètres.

En cas d'implantation sur limite, la hauteur maximale au droit de la limite est de 6 mètres pour les constructions principales. La hauteur maximale des constructions annexes sur limite est de 3.50 mètres.

Les toitures terrasses peuvent être surmontées d'un attique.

Le volume de l'attique est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur autorisée à l'acrotère et incliné à 45° au maximum au dessus du plan horizontal.



### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'y a pas de surélévation par rapport à l'existant.

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

## **Article 12: Stationnement des véhicules**

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement hors bâtiment pour 50 m<sup>2</sup> de surface plancher. Chaque tranche entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement

### **Pour les constructions à usage d'activité**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain d'emprise du projet

## **Article 13: Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

20% au moins de la superficie des terrains de plus de 3 ares doivent être réservés à des aménagements paysagers.

## **Article 14: Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um

---

### **Caractère de la zone Um :**

#### ***Rappel du rapport de présentation***

« La zone Um correspond à des secteurs déjà urbanisés. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités artisanales.

La zone Um correspond à la zone d'activités du moulin des Moines de la commune. »

La zone Um comprend un sous secteur inondable, la zone Umi.

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous conditions telles que décrites à l'article 2 Um suivant.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol admises sont les suivantes :

- Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur des emprises foncières et qu'elles soient nécessaires à l'activité du moulin.
- Les reconstructions et les réhabilitations du bâti existant en restant dans l'emprise des constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité du moulin.
- Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt général de la zone.

Dans la zone Umi les occupations et utilisations du sol admises en zone Um sont soumises aux prescriptions du PPRI.

## **Article 3 : Accès et voirie**

### **I Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 sera la moindre.

### **II Voirie**

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

## **Article 4: Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### **II Réseaux d'assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est présent à proximité immédiate et communique avec une station d'épuration suffisante.

L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit,

limitation de charge, etc...) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

### **Eaux pluviales**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence de possibilités de branchement sur un réseau d'eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la rétention, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel.

De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés doivent être enterrés.

### **Article 5: Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques, néanmoins les reconstructions et réhabilitations pourront s'implanter sur l'emprise au sol de bâtiments reconstruits ou réhabilités.

### **Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra se faire soit en limite soit avec un recul minimal de 0.5 mètre.

## **Article 8: Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

## **Article 11: Aspect extérieur des constructions**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

## **Article 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

## **Article 14: Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementaire

---

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

---

### **Caractère de la zone Ue :**

#### ***Rappel du rapport de présentation***

« La zone Ue correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités à vocation de loisirs. »

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous conditions telles que décrites à l'article 2 Ue suivant.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles liées à l'activité prévue pour le site (activités à vocation collectives de la commune) sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur de l'emprise du bâti existant (salle et préau).
- Les équipements nécessaires à ces constructions.
- Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt général de la zone.

### **Article 3: Accès et voirie**

Non réglementé

## **Article 4: Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

#### ***Eaux usées***

##### *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

#### ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales non utilisées ou non infiltrées sur les parcelles doivent être évacuées dans le réseau correspondant et ne peuvent faire l'objet d'un rejet sur la voirie.

## **Article 5: Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article 6: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3m par rapport aux emprises publiques et aux voiries.

### **I Cas des voies**

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul minimum de 0,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer

## **II Cas des cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 0,50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non règlementé

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

# Commune de KRAUTWILLER

*Plan Local d'Urbanisme  
Règlement*

**Zone Ue**

---

## **Article 12 : Stationnement des véhicules**

Non réglementé

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Non réglementé

## **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## **TITRE III**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

---

### **Caractère de la zone AU :**

#### ***Rappel du rapport de présentation***

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone AU de Krautwiller est divisée en deux secteurs notés AUa et AUb, dont les opérations doivent couvrir l'intégralité du secteur concerné et dont les indices a et b permettent simplement de différencier géographiquement les deux secteurs.

Les dispositions du présent titre s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement.

La zone AU est une zone naturelle non équipée ou peu équipée par les équipements publics, destinée à l'urbanisation organisée. L'urbanisation d'une telle zone doit être précédée par une procédure préalable consistant à équiper les terrains et éventuellement remembrer les terrains.

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activité agricole ou industrielle,
- les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- le camping

---

## **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

### ***Conditions de l'urbanisation***

L'urbanisation des zones AUa et AUb ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des zones.

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

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

Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

### ***Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales***

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques

## **Article 3 : Accès et voirie**

### **I Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 sera la moindre.

### **II Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

#### ***Eaux usées***

##### *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

#### ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales non utilisées ou non infiltrées sur les parcelles doivent être évacuées dans le réseau correspondant et ne peuvent faire l'objet d'un rejet sur la voirie.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les lignes publiques et les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

---

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

### ***Dispositions générales***

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies.

### ***Dispositions particulières***

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul minimum de 0,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative avec une hauteur maximale de 6 mètres au droit de la limite
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 2 mètres (cf glossaire).

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 0,50 mètre des limites séparatives.

La hauteur maximale des constructions annexes sur limite est fixé à 3.50 mètres.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres pourront aussi s'implanter avec un recul minimal de 0.50 mètre.

---

## **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9 : Emprise au sol**

Les constructions occuperont au maximum 80% de la superficie de l'emprise foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux emprises foncières de superficie inférieure ou égale à 3 ares.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **I Dispositions générales**

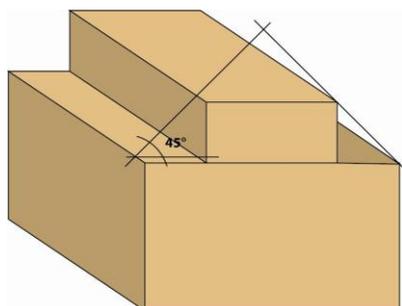
La hauteur maximale (cf glossaire) est mesurée

- soit au faîtage dans le cas de construction à pan(s) et est fixée à 10 mètres,
- soit à la base de l'acrotère et est fixée à 7 mètres.

En cas d'implantation sur limite, la hauteur maximale au droit de la limite est de 6 mètres pour les constructions principales. La hauteur maximale des constructions annexes sur limite est de 3.50 mètres.

Les toitures terrasses peuvent être surmontées d'un attique.

Le volume de l'attique est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur autorisée à l'acrotère et incliné à 45° au maximum au dessus du plan horizontal.



---

## II Dispositions particulières

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

### **Article 11: Aspect extérieur des constructions**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

### **Article 12: Stationnement des véhicules**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement hors bâtiment pour 50 m<sup>2</sup> de surface plancher. Chaque tranche entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement

#### **Pour les constructions à usage d'activité**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain d'emprise du projet

### **Article 13: Espaces libres et plantations**

#### ***Terrains d'assiettes des constructions***

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

20% au moins de la superficie des terrains de plus de 3 ares doivent être réservés à des aménagements paysagers.

### **Article 14: Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

---

### Caractère de la zone 2AU :

#### *Rappel du rapport de présentation*

La zone 2AU correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à terme l'urbanisation si différentes conditions sont réunies. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Ce secteur n'a pas été classé en AU du fait de sa localisation au niveau de zones humides remarquables. La couverture du sol n'indique pas la présence de zone humide, mais des études pédologiques ont confirmé l'humidité de la zone. L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera conditionnée par la réalisation d'études nécessaires pour statuer sur le degré d'importance de la zone humide et sur les éventuelles mesures compensatoires. La zone 2AU de Krautwiller ne concerne qu'un seul secteur

### Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous conditions telles que décrites à l'article 2 suivant.

---

## **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Seuls les constructions, infrastructures et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public sont autorisés.

## **Article 3: Accès et voirie**

Non réglementé.

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

## **Article 5: Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

### ***Dispositions générales***

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

### ***Dispositions particulières***

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 0,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

---

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative avec une hauteur maximale de 6 mètres au droit de la limite
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 2 mètres (cf glossaire).

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul minimal de 0,50 mètre des limites séparatives.

## **Article 8: Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9 : Emprise au sol**

Non règlementé

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non règlementé

## **Article 11: Aspect extérieur des constructions**

Non règlementé

---

## **Article 12: Stationnement des véhicules**

Non réglementé

## **Article 13: Espaces libres et plantations**

Non réglementé

## **Article 14: Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

## **TITRE IV**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **Caractère de la zone A :**

### ***Rappel du rapport de présentation***

« La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Elle comprend un sous-secteur de zone :

- le secteur Ai, secteur inondable

La zone A est une zone naturelle, à protéger en raison de sa valeur agricole des terres ou de la valeur du sous-sol. Des constructions liées à l'agriculture peuvent être édifiées si le règlement l'autorise.

## **Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous conditions telles que décrites à l'article 2 suivant.

---

## **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques,
- les abris pour animaux nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, de structures légères et ouverts sur un côté,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- les constructions, infrastructures et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ou dépendances à condition :
  - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants sur l'exploitation,
  - qu'il n'y ait qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation agricole,
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation.

Dans la zone Ai les occupations et utilisations du sol admises en zone A sont soumises aux prescriptions du PPRI.

## **Article 3: Accès et voirie**

Non réglementé

---

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par captage, forage ou puits particulier dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **II Réseaux d'assainissement**

#### ***Eaux usées***

##### *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

##### *Eaux usées non domestiques*

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales non utilisées ou non infiltrées sur les parcelles doivent être évacuées dans le réseau correspondant et ne peuvent faire l'objet d'un rejet sur le domaine public. En l'absence de réseau d'eau pluviale, les eaux pluviales devront être évacuées (par exemple en les infiltrant ou les rejetant dans un cours d'eau dans les deux cas après traitement) conformément à la réglementation en vigueur.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

### **I Cas des voies**

#### ***Dispositions générales***

Toute construction ou installation devra respecter un recul compris entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies,

## **Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Les constructions devront être édifiées en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 1,50 mètres des limites séparatives.

## **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

---

## **Article 9 : Emprise au sol**

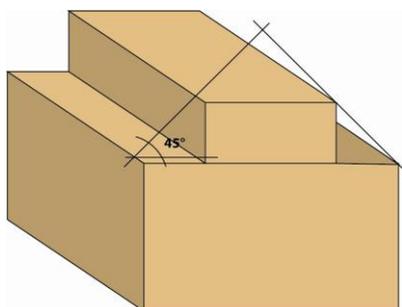
Non réglementé

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

### ***Cas des constructions à vocation d'habitation.***

La hauteur maximale (cf glossaire) des bâtiments d'habitation est mesurée

- soit à l'égout de la toiture et est fixée à 6 mètres,
- soit à la base de l'acrotère et est fixée à 7 mètres.
  
- Les toitures terrasses peuvent être surmontées d'un attique.
  
- Le volume de l'attique est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur autorisée à l'acrotère et incliné à 45° au maximum au dessus du plan horizontal.



### **Bâtiments à usage principal agricole**

La hauteur maximale des constructions et installations à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère et est fixée à 10 mètres.

Les ouvrages spéciaux à usage agricole, tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, à houblon, ..., sont autorisés à déroger à cette disposition.

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

---

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

### **Façades**

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage en bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

## **Article 12: Stationnement des véhicules**

Non réglementé

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.  
La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulations.

## **Article 14 : Coefficient d'occupation des sol**

Non réglementé

## **TITRE V**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

## **Caractère de la zone N :**

### ***Rappel du rapport de présentation***

« La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend quatre sous-secteurs de zone :

- le secteur N, secteur naturel
- le secteur Ni, secteur naturel inondable
- le secteur Nf, secteur naturel forestier
- le secteur Nfi, secteur naturel inondable forestier »

La zone N est une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

## **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous conditions telles que décrites à l'article 2 suivant.

## **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.
- Sauf dans les secteurs N et Ni, les constructions légères à condition d'être ouvertes sur un côté, de ne pas comporter de dalle, de ne pas dépasser une emprise au sol cumulée de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière et d'être en bois.

Dans les secteurs Ni et Nfi les occupations et utilisations du sol admises en zone N sont soumises aux prescriptions du PPRI.

## **Article 3: Accès et voirie**

Sans objet

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Sans objet

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

### **I Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

### **II Dispositions particulières**

Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1.50 mètres et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Les constructions devront être édifiées en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 1 mètre (H étant la hauteur du bâtiment au pignon ou au sommet de l'acrotère).

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre de la limite séparative.

## **Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

## **Article 12 : Stationnement des véhicules**

Non réglementé

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Non réglementé

## **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

## **TITRE VI**

---

## **GLOSSAIRE**

### **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique

### **Acrotère**

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

### **Affouillements et exhaussements du sol**

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

### **Alignement**

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

### **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades.

### **Construction**

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, soumis à un permis de construire.

Il s'agit des constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes

### **Construction annexe**

Construction ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation, tel un garage, un abri (vélos, poubelles, bois...), une remise (outils de jardin, de bricolage...), ...

### **Emprise au sol**

Projection verticale d'une construction, débords (balcons, terrasse, débords de toiture,...) et sous-sol compris.

### **Unité foncière**

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

### **Voie**

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.