

## TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs :

**Nb** : secteur de loisir autour des étangs à Behlenheim et Pfettisheim. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

**Ne** : secteur de loisir à Berstett et Pfettisheim, constitué de petits étangs privés avec abris de pêche.

**NI** : secteur destiné à accueillir des équipements de loisirs légers à Kuttolsheim

**Nm1** : secteur correspondant au moulin à Hurtigheim.

**Nm2** : secteur correspondant au moulin à Berstett.

**Np** : secteur correspondant à une activité isolée au Sud Est de Truchtersheim. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

**Nt** : secteur dédié au développement de constructions et activités touristiques en bordure de rivière à Wiwersheim.

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Les dispositions réglementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

#### Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

##### **Dans toute la zone :**

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

##### **Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nb, Ne, Ni, Np et Nt :**

7. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

9. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup>.

**Dispositions particulières au secteur Nb :**

10. Les abris de pêche, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour chacun des secteurs Nb.

**Dispositions particulières au secteur Ne :**

11. L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant, sans changement de destination.

**Dispositions particulières au secteur Nm1 :**

12. L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
13. Les annexes à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Dispositions particulières au secteur Nm2 :**

14. L'aménagement des constructions à usage d'habitation sans changement de destination, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition de s'inscrire dans le volume existant et à condition que les parties aménagées ne soient pas soumises au risque de coulée de boue.

**Dispositions particulières au secteur Np :**

15. L'extension des constructions existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

**Dispositions particulières au secteur Ni :**

16. Les aires de jeux et aménagements divers à destination de loisirs ou de mise en valeur du paysage et du patrimoine.

**Dispositions particulières au secteur Nt :**

17. Les équipements d'intérêt collectif et les services publics à condition d'être à vocation touristique et/ou de loisirs.
18. Les aires de jeux et aménagements divers à destination de loisirs ou de mise en valeur du paysage et du patrimoine.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article 2.1. N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

##### Dispositions générales :

##### **Cas des voies et emprises publiques :**

##### **Dans toute la zone :**

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 1004,
- 25 mètres de l'axe des RD 228, 30, 31 et 41,
- 20 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 3 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

##### **Cas des cours d'eau et fossés :**

Sauf en secteur de zone Nm et Nt, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres des fossés,
- 20 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

##### Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

#### **Article 2.2. N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

##### Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

### **Article 2.3. N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction dont elles dépendent.

### **Article 2.4. N - Emprise au sol des constructions**

**Dans toute la zone, à l'exception des secteurs NI, Nb, Np et Nm :**

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations est limitée à 40m<sup>2</sup> par unité foncière.
2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Dans le secteur Nb :**

3. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pêche, extensions comprises, est limitée à 30m<sup>2</sup> pour chacun des secteurs Nb.

**Dans le secteur Nm1 :**

4. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 100 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur Nm1.
5. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes aux habitations est limitée à 40m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur Nm.

**Dans le secteur Nm2 :**

6. L'aménagement, sans le changement de destination, et dans les volumes existants de la construction à usage d'habitat existante, d'une surface de plancher supplémentaire ne pouvant excéder 100 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Np :**

7. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur Np.

### **Article 2.5. N - Hauteur maximale des constructions**

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*

*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*

*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

**Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est fixée à 2 mètres.

2. La hauteur maximale des autres constructions et installations est fixée à 5 mètres.

**Dans le secteur Nb :**

La hauteur maximale des abris de pêche est fixée à 3,5 mètres hors tout.

**Dans le secteur Nm1 :**

1. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres hors tout.
2. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

**Dans le secteur Np :**

La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dans la zone Np.

**Dans le secteur Nt :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres hors tout.

## **II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions**

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, 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.

**1. Les façades :**

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

**2. Les clôtures :**

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives.

## **III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Article 2.7. N - Espaces libres et plantations**

Les haies monospécifiques sont interdites.

#### IV STATIONNEMENT

---

##### **Article 2.8. N - Gabarit des places de stationnement :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

##### **Article 2.9. N - Dispositions générales :**

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### Article 3.1. N - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

#### Article 3.2. N - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### II DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### Article 3.3. N - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
3. 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.

#### Article 3.4. N - Assainissement

##### 1. Eaux usées :

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

## **2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

## **Article 3.5. N - Electricité**

Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.