PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

EBERBACH-SELTZ

Elaboration 26/09/2011

REGLEMENT

Modification n°1
NOTIFICATION

A EBERBACH-SELTZ

Le 27/02/ 2025

MAIRIE D'EBERBACH-SELTZ (Bas-Rhin)

Le maire Pascal Stoltz

atip

Commune d'Eberbach-Seltz

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

O.T.E. *ingénierie*
OMNIUM TECHNIQUE EUROPÉEN
1 rue de la L sière
BP 40110
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX
Tél. 03 88 67 55 55 Fax 03 88 66 70 80

Document approuvé le 26 septembre 2011

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

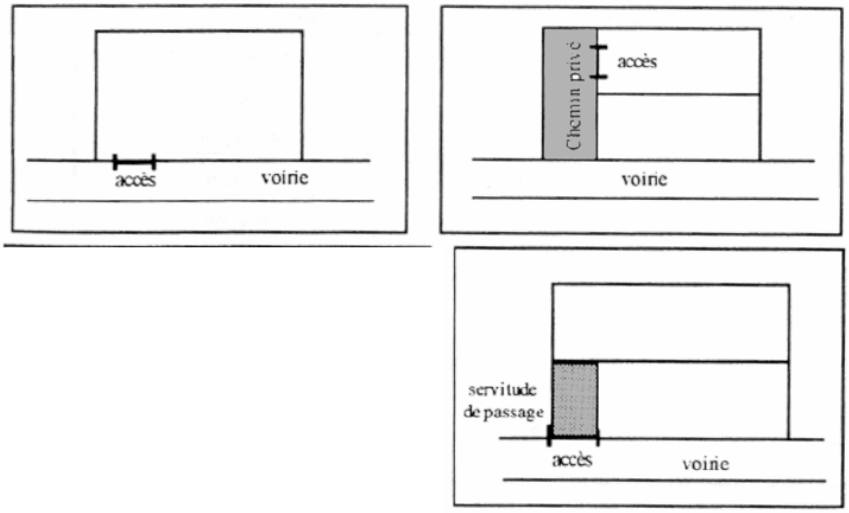
Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'EBERBACH-SELTZ du Département du Bas-Rhin (n°INSEE : 67113).

Article 2 : Lexique

Accès

L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



Affouillement et exhaussement du sol

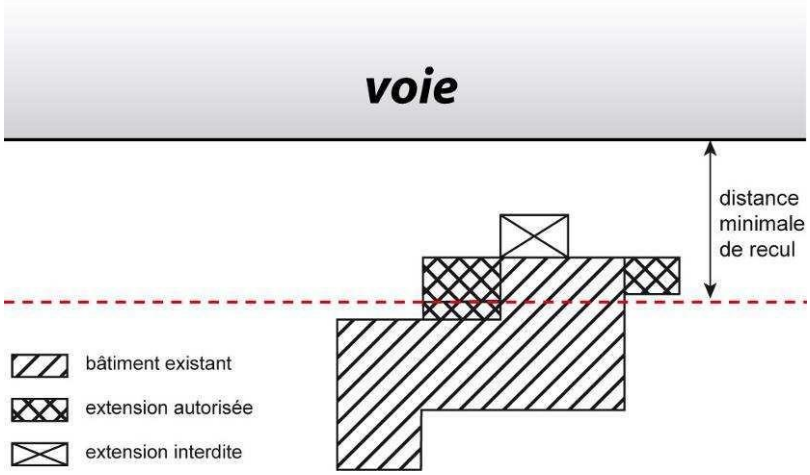
Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Aggravation de la non conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

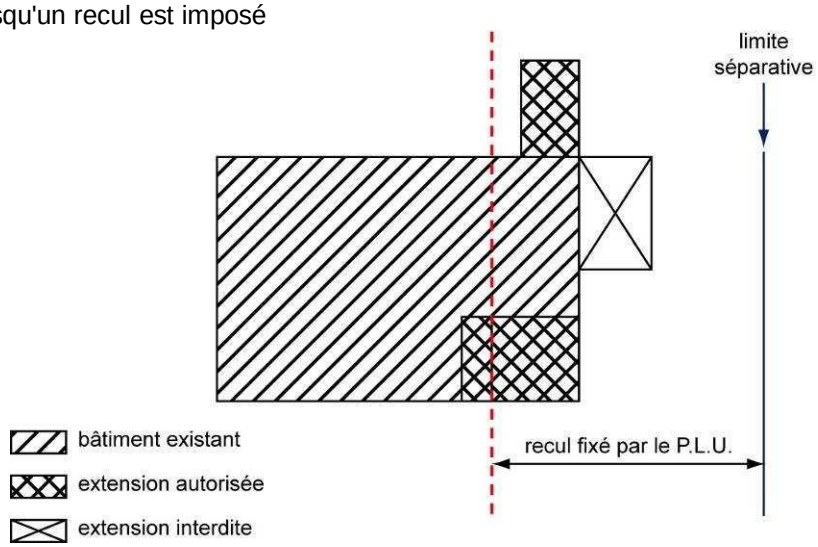
– par rapport à la limite des voies

  Tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée

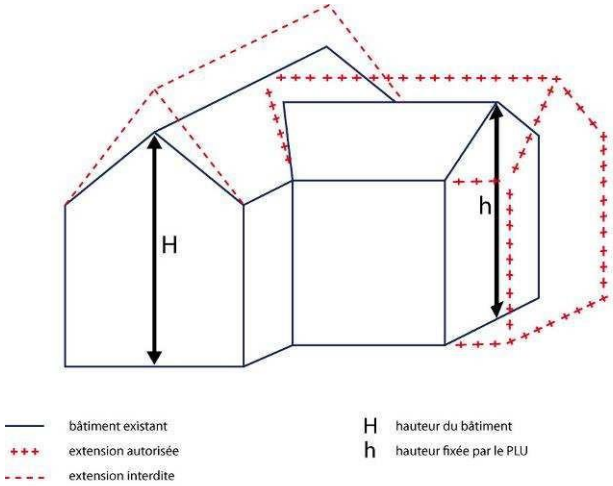


– par rapport à la limite séparative

  tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



– par rapport à la hauteur toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur préexistante si celle-ci n'est pas conforme aux dispositions édictées.



Alignement

On considère l'alignement comme la limite (constituée par un plan vertical) entre le fond privé et le domaine public.

Carrière

Terrain à ciel ouvert d'où l'on extrait des matériaux destinés à la construction (calcaire, argile…). Les carrières relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Petite construction

Est considérée comme une petite construction, toute construction présentant une emprise au sol de moins de 20m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur maximale.

Emprise au sol

Surface de terrain occupée par les constructions, débords (balcons, terrasse, débords de toiture, …), piscine et sous-sol compris.
L'emprise au sol est considérée comme faible lorsqu'elle n'excède pas 2 m².

Façade

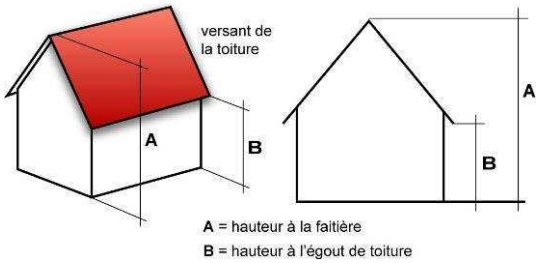
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

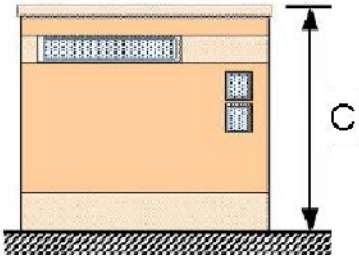
Façade principale ou façade avant

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis la voie ou "façade sur rue".

Hauteur des constructions



A = hauteur au faîtage
B = hauteur à l'égout



C = hauteur à l'acrotère

Léger recul

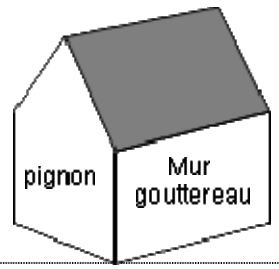
L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives et permet l'alignement du débord de toiture sur la limite séparative.

Limites séparatives

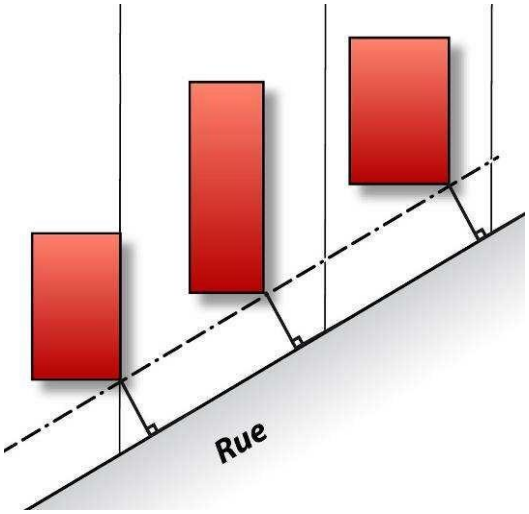
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



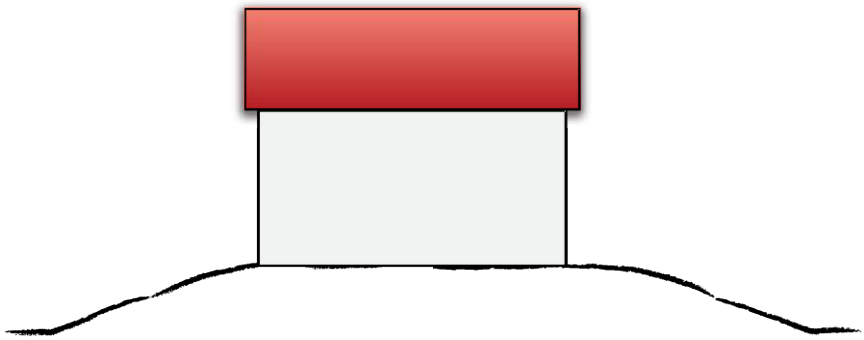
Redan :



Le redan est le point définissant la distance la plus courte perpendiculairement entre la limite de la voie publique et le point le plus proche de la façade. L'ordonnancement définit la succession de ces redans créant ainsi un alignement.

Taupinière

Talus artificiel entourant la construction et recouvrant le niveau du terrain naturel.



Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

Unité foncière

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Une voie correspond à l'emprise qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

La zone urbaine

La zone urbaine est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

– la zone UA
– la zone UE
– la zone UJ

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 1AU

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 AA
– la zone AC

Les zones naturelles:

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la zone N.

Les autres périmètres

– Les emplacements réservés

  Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.
  Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

– Les secteurs à protéger :

  Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols. »

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

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 à la partie urbanisée de la commune d'EBERBACH-SELTZ. Elle comprend un secteur UAd non desservi par l'assainissement collectif.

Extrait du rapport de présentation, page 64

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt,
- les constructions ou installations agricoles nouvelles et induisant des distances d'éloignement,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions et installations liées à la pratique du camping,
- toute construction ou installation dans les secteurs protégés identifiés au plan de zonage.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les mouvements de terre dans la rue de l'église, en lien avec l'activité du centre de stockage de déchets ultimes de Wintzenbach,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat,
- les aménagements destinés à la gestion et à la prévention des risques dans les secteurs à protéger.

Article 3UA : Accès et voirie

I Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la construction à édifier.

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 et ouvertes à la circulation publique 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 4UA : 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 qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
En secteur UAd, l'assainissement autonome est autorisé. Le raccordement au réseau collectif sera cependant obligatoire lorsque les équipements collectifs auront été mis en place.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire 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 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

– par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.
– au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
– lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

– sur chaque unité foncière, la construction doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.
– les façades implantées à l'alignement des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
– les petites constructions[1] devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie (seconde ligne),
– aux constructions à édifier lorsque le terrain supporte déjà une construction à l'avant.
– aux constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante[2].
– 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 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

[1] Telles que définies dans le lexique.
[2] Selon les schémas présentés dans le lexique.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Sauf disposition indiquée au plan de zonage (secteurs à protéger), tout point du nu de la façade de toute construction doit s'implanter

– soit sur la limite parcellaire,
– soit à une distance maximum de 1 mètre,
– soit, en respectant un recul répondant à la règle H/2 minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative. H étant la hauteur de la façade donnant sur la limite séparative.

En cas d'implantation d'une construction sur limite séparative latérale, celle-ci ne devra pas dépasser une longueur sur limite de plus de 12 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante[3].
– 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 mètre par rapport à la limite séparative.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementé.

[3] Selon les schémas présentés dans le lexique.

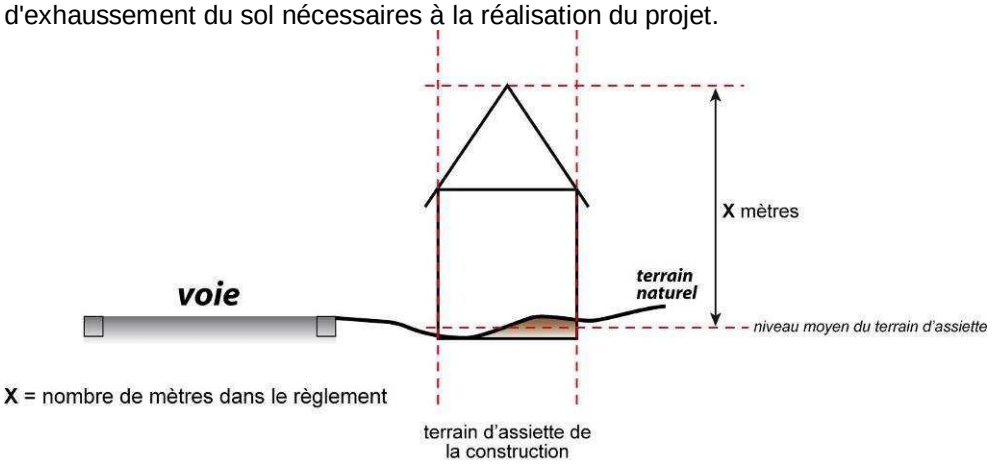
Article 9 UA : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UA.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,

– aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante[4].

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

La couleur des toitures sera à dominante rouge, brun ou noir non vernissées.
Les toitures transparentes sont autorisées sur les petites constructions et sur les volumes secondaires contigus à l'habitation (vérandas, pergolas etc…).
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.
A l'exception des murs de soutènement, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 mètre par rapport au niveau de la longrine.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

[4] Selon schémas présentés dans le lexique.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour une construction jusqu'à 150m² de SHON, il est demandé la réalisation de 2 places de stationnement.
- pour les constructions de plus de 150m² de SHON, la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON est demandée.
- toute tranche entamée donne lieu à la réalisation de la place de stationnement supplémentaire.

Pour les constructions et installations à usage d'activité, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m² de SHON.
Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation de la place de stationnement supplémentaire.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

80% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UA devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 UA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE :

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 des constructions à usage d'équipements publics et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

La zone UE correspond à la partie vouée aux équipements et à leur développement sur la commune d'EBERBACH-SELTZ.

Extrait du rapport de présentation, page 64

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

– A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

– les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
– les constructions et installations liées aux équipements.
– les aménagements destinés à la gestion et à la prévention des risques dans les secteurs à protéger.
– les opérations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 UE : Accès et voirie

I Accès

Les constructions à édifier devront faire usage de l'accès existant.
Aucune création d'accès supplémentaire à la rue principale n'est autorisée.

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 UE : 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 qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
A défaut de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome reste autorisé. En revanche, le raccordement au réseau collectif sera obligatoire une fois les équipements publics correspondant réalisés.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire 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 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La construction doit être édifiée à une distance minimale de 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante[5].
– 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 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Sauf disposition indiquée au plan de zonage (secteur à protéger), toute construction doit s'implanter

– soit sur la limite parcellaire,

– soit en respectant un recul répondant à la règle H/2 minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative. H étant la hauteur de la façade donnant sur la limite séparative.

[5] Selon les schémas présentés dans le lexique.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante[6].
– 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 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

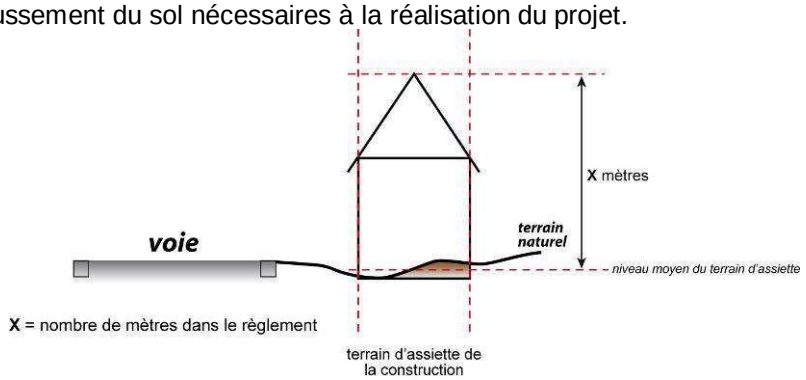
Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UE : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



[6] Selon les schémas présentés dans le lexique.

II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :
- 10 mètres à l'égout,
- 12 mètres au faîtage,
- 8 mètres à l'acrotère.

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

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

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 UE : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

Caractère de la zone UJ :

La zone UJ 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 et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation ou aux exploitations agricoles existantes.

La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune d'Eberbach-Seltz.

Extrait du rapport de présentation, page 64

Article 1 UJ : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites :

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- les aménagements à condition d'être destinés à la gestion et à la prévention des risques dans les secteurs à protéger.
- 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.

– les constructions et installations de moins de 50m² d'emprise au sol cumulée sur le terrain intégré à la zone UJ et non destinées à l'usage agricole à condition de présenter une hauteur inférieure à 3 mètres hors tout.
– les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur la même unité foncière, à l'exclusion des bâtiments d'habitation et des bâtiments d'élevage induisant des périmètres de réciprocité dans une limite de 50% d'emprise au sol cumulée du terrain intégré à la zone UJ à condition que le bâtiment ne présente par une hauteur supérieure à 8 mètres au faitage.
– les opérations à condition d'être inscrites en emplacement réservé.

Article 3 UJ : Accès et voie

I Accès

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
Les constructions à édifier devront utiliser les accès existants sur les terrains.

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 4UJ : 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 qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur et via le réseau existant sur l'unité foncière.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales
~~En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire 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 UJ : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La construction devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante[7].
– 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 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

[7] Selon les schémas présentés dans le lexique.

Article 7 UJ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.

II Dispositions particulières

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante[8].

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 mètre par rapport à la limite séparative.

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 UJ : Emprise au sol

A l'exception des constructions et installations à usage agricole, l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 50m² pour l'ensemble du terrain intégré à la zone UJ.

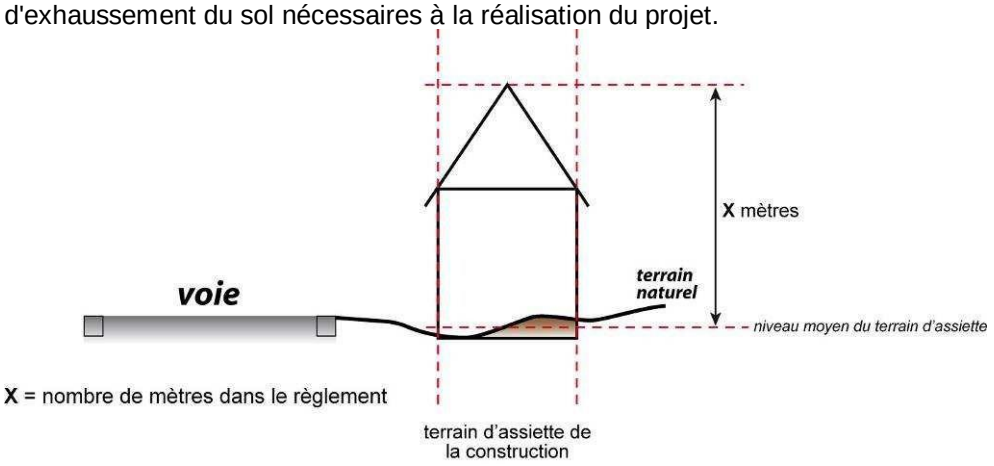
L'emprise au sol cumulée des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole est fixée à 50% maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UJ.

[8] Selon schémas présentés dans le lexique.

Article 10 UJ : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale hors tout est fixée à 3 mètres.

III Dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole

La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 8 mètres.

IV Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
– aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.[9]

[9] Selon schémas présentés dans le lexique.

Article 11 UJ : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

La couleur des toitures sera à dominante rouge, brun ou noir non vernissées.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
A l'exception des murs de soutènement, l'édification de murs de clôtures est interdite.
Les clôtures devront se composer d'aménagements paysagers doublés ou non d'un grillage à large maille d'une hauteur maximale de 2 mètres sur limite séparative.

Article 12 UJ : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 UJ : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 UJ : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU :

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. 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. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AU correspond à un secteur identifié sur le plan de zonage de la commune d'EBERBACH-SELTZ.

Extrait du rapport de présentation, page 65

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de :
  - l'hébergement hôtelier,
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole ou forestière,
  - fonction d'entrepôt,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs,
- la pratique du camping isolé.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destinée à l'implantation de constructions à usage d'habitation,
- la surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 1 hectare,
- le respect des orientations d'aménagement définies,
- l'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du développement futur de l'ensemble du secteur.

En respect des dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les constructions ou installations à condition d'être destinées à l'artisanat, au service ou au commerce de proximité,
- les petites constructions ne peuvent être édifiées que si l'unité foncière supporte déjà une construction,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article 3 1AU : Accès et voirie

I Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la construction à édifier.

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 ouvertes à la circulation publique et en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.

Article 4 1AU : 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 qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire 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 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

– par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique,
– au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies,
– lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

– Sur chaque unité foncière, la construction principale à usage d'habitation doit être édifiée :
  - soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres,
  - soit à une distance garantissant l'optimisation de l'orientation du bâtiment en fonction de l'optimisation énergétique.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Sauf disposition indiquée au plan de zonage (secteurs à protéger), tout point du nu de la façade de toute construction doit s'implanter :

– soit sur la limite parcellaire,
– soit à une distance maximum de 1 mètre,
– soit, en respectant un recul répondant à la règle H/2 minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative. H étant la hauteur de la façade donnant sur la limite séparative.

En cas d'implantation d'une construction sur limite séparative latérale, celle-ci ne devra pas dépasser une longueur sur limite de plus de 12 mètres.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 1AU : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

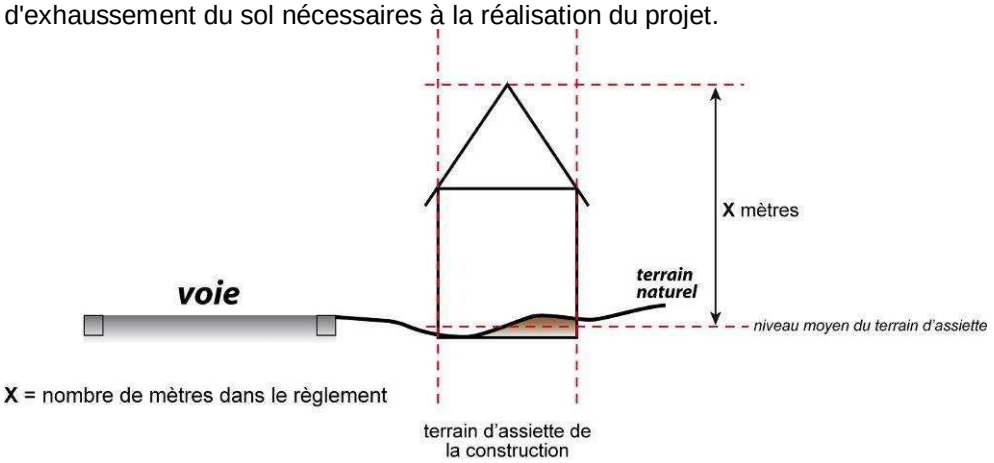
Article 9 1AU : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum de la zone IAU.

Article 10 1AU : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

– 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
– 10 mètres au faîtage.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11 1AU : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

La couleur des toitures sera à dominante rouge, brun ou noir non vernissées.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ainsi que les toitures plates sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour une construction jusqu'à 150m² de SHON, il est demandé la réalisation de 2 places de stationnement.
- pour les constructions de plus de 150m² de SHON, la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON est demandée.
- toute tranche entamée donne lieu à la réalisation de la place de stationnement supplémentaire.

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations

80% des espaces non bâtis de l'unité foncière devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 1AU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

Caractère de la zone AA :

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

Extrait du rapport de présentation, page 65

Article 1AA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

– les constructions et installations non liées à l'amélioration des conditions d'exploitation des terres agricoles.

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

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

– les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
– les aménagements et installations nécessaires à la gestion ou à la prévention des risques naturels.
– les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
– les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, de moins de 50m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur hors tout.
– les opérations à condition d'être inscrites en emplacement réservé.

Article 3 AA : Accès et voirie

Pour être constructible tout terrain doit disposer d'un accès.

Article 4 AA : Desserte par les réseaux

Les constructions ne devront nécessiter aucun raccordement aux réseaux.

Article 5 AA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les ouvrages techniques, installations et constructions de faible emprise devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, de moins de 50m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur hors tout devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.

Article 7 AA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations devront être édifiées :

– en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.
– toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

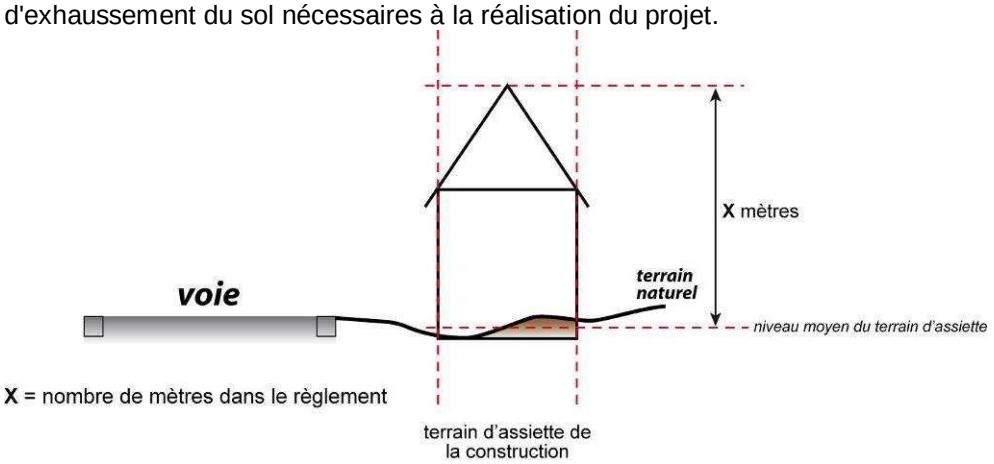
Article 9AA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 50m² au sol.

Article 10AA : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.

Article 11AA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.
Les abris seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

Article 12AA : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13AA : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14AA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

Caractère de la zone AC :

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

Elle comprend un sous-secteur ACs destiné à accueillir uniquement des constructions agricoles à vocation de stockage.

Extrait du rapport de présentation, page 65

Article 1 AC : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activités de l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants et que l'activité justifie la présence permanente de l'exploitant.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme…) et au commerce (vente directe de produits à la ferme…) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

– les aménagements à condition d'être destinés à la gestion et à la prévention des risques dans les secteurs à protéger.

De plus dans le sous-secteur ACs

- les constructions et installations agricoles à vocation de stockage uniquement.

Article 3AC : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4AC : 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 qui le requiert 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire 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 5AC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

La façade sur rue et donnant sur la voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de cette voie.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante[10].
– 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 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

Article 7AC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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 mètre par rapport à la limite séparative.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

[10] Selon les schémas présentés dans le lexique.

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

Non réglementé.

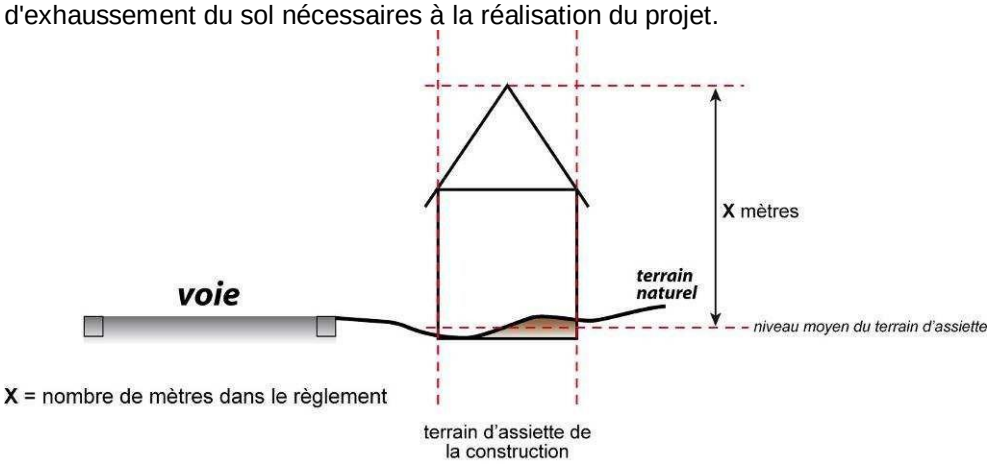
Article 9AC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10AC : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



Habitations

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est mesurée à l'égout de la toiture et est fixée à 6 mètres.

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spéciaux à usage agricole, tels que Silos et silos-tour.
Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux aménagements et transformations des constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article[11].

Article 11AC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Façades

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants. Les couleurs à dominante de brun seront à privilégier.

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

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre à l'exception des dispositifs d'énergie renouvelable.

Les bâtiments comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques devront être nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 12 AC : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

[11] Selon les schémas présentés dans le lexique.

Article 13 AC : Espaces libres et plantations

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 la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 14AC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N est une zone naturelle 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.

Extrait du rapport de présentation, page 65

Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

- 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.
- les abris à condition qu'ils ne comportent pas de dalle, ouverts sur un côté dans la limite d'une emprise au sol de 20m² et de moins de 3 mètres de hauteur hors tout.
- les aménagements destinés à la gestion et à la prévention des risques dans les secteurs à protéger.
- les opérations à condition d'être inscrites en emplacement réservé.

Article 3N : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4N : Desserte par les réseaux

Les constructions ne devront nécessiter aucun raccordement aux réseaux.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas

- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.[12]
- 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 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les murs des constructions devront être édifiés en respectant un recul minimum 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

[12] Selon les schémas indiqués dans le lexique.

électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementé.

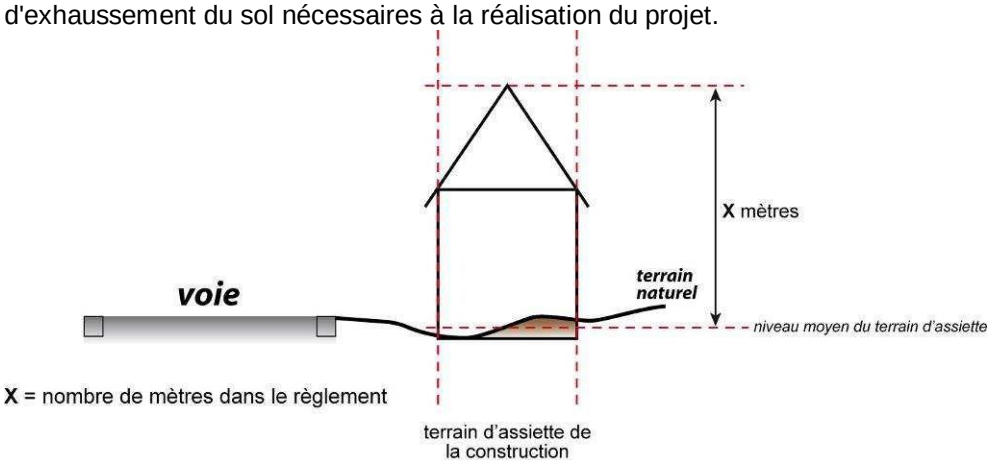
Article 9N : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20m² sur chaque unité foncière.

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



La hauteur des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout.

Article 11N : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13N : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14N : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.