

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Zone N

CHAPITRE 1 - ZONE N

La zone N couvre l'ensemble de l'espace naturel de Raedersheim.

La zone N comprend sept secteurs :

- Nb, d'espace de biodiversité ;
- Nu, d'espace naturel de bâti diffus ;
- Ne, de zones d'étangs ;
- Nd, d'entreposage de matériaux naturels ;

N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Tout secteur :

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 20m² est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5 La reconstruction à l'identique, ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles 6 à 10, d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.

Secteur Nb uniquement :

- 2.6 Le secteur Nb a une vocation d'espaces boisés et de protection des ripisylves.

Dans les espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la préservation et la valorisation du potentiel de biodiversité des espaces sont exigées.

En secteur Nd uniquement :

- 2.7 La réalisation de clôtures adaptées à la protection du site.
L'entreposage de matériaux naturels (bois, pierre, terre végétale).

En secteur Ne uniquement :

- 2.8 Les travaux de curages et d'entretiens nécessaires au bon état des étangs existants ou à réhabiliter.

La création d'un abri d'une emprise au sol maximale de 50 m² ou l'extension d'un abri d'une emprise au sol maximale supplémentaire de 30%, ceci dans les deux cas par rapport à la situation existante au moment de l'approbation du PLU.

Secteur Nu uniquement :

2.9 Le secteur Nu a une vocation résidentielle.

Y sont autorisées :

L'extension des constructions principales existantes ou la création d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. Les piscines de plein air existantes à l'approbation du PLU sont autorisées mais ne peuvent être agrandies.

N-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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

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

3.1.3 La desserte des éventuelles constructions autorisées se fera par un accès unique à partir de la voirie départementale.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. Leur largeur ne peut être inférieure à 4 mètres.

N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable s'il existe ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier répondant aux exigences réglementaires (déclaration, autorisation et contrôle).

4.2 Eaux usées : en cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif aboutissant à la station d'épuration intercommunale, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur.

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

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions devront se brancher à celui-ci ; à défaut, les eaux seront injectées dans un puits perdu.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

N-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des routes départementales. Cette distance est ramenée à 3 mètres le long des autres voies et chemins.

N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives, y compris les piscines.

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

Non réglementé.

N-9 Emprise au sol

Non réglementé à l'exception des spécifications définies à l'article N2.

N-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 L'extension des constructions existantes ne pourra dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.

10.2 La hauteur des constructions autorisée en zone Nu est limitée à la hauteur des bâtiments existants pour les extensions et à 3,5 mètres pour les annexes.

10.3 La hauteur des constructions autorisée en zone Ne et Nd est limitée à 5 mètres.

N-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 Matériaux :

Le revêtement des façades favorisera le bois.

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

Les teintes des façades seront choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

11.3 Toitures :

Par sa toiture, les constructions doivent s'inscrire en cohérence dans l'environnement naturel.

Les toitures des constructions doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre deux pans. La pente minimale exigée est réduite à 25° pour la réalisation d'un manège équestre en secteur Ne.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 50m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.

La pose de chauffe-eau solaires ou de capteurs photovoltaïques sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Seules sont admises les clôtures indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,80 mètre. Si nécessaire, la haie vive à feuillage caduc peut être doublée d'un grillage posé côté intérieur. Le tout dans le respect d'une intégration paysagère respectueuse du caractère naturel des sites.

En secteur Nd uniquement :

11.4.2 Est admise, la réalisation de clôtures adaptées à la protection du site.

11.5 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

N-12 Stationnement

Non réglementé.

N-13 Espaces libres et plantations

En secteur Nb uniquement :

13.1 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisés de manières à garantir la confortation de la biodiversité.

13.2 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme situés le long des cours d'eau, la préservation et la valorisation du potentiel de biodiversité des ripisylves est exigés.

N-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

N-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.