

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

Caractères de la zone

La zone ND est une zone naturelle, non ou peu desservie par des équipements publics, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique, soit en raison de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comporte quatre secteurs : les secteurs ND1i, ND2i et ND3i sont inclus dans les zones inondables de la Bruche telles que définies à l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992.

- Le secteur ND1i couvre les zones inondables classées de type I (et très partiellement de type IV au Sud de la rue des Prés).
- Le secteur ND2i couvre les zones inondables classées de type II.
- Le secteur ND3i s'étend sur le périmètre rapproché du captage d'eau de Gresswiller et se situe également dans les zones inondables classées de type I.
- Le secteur ND4 couvre des espaces à préserver pour des motifs paysagers ou liés à leur richesse biologique.

Information

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités de part et d'autre de la RN 420, les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur définissant des mesures d'isolation acoustique en application de la loi relative à la lutte contre le bruit.

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

Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises

O.U.S. admises

1. Dans toute la zone

- 1.1. Les réseaux souterrains d'intérêt public de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

- 1.2. Les lignes électriques et téléphoniques aériennes nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes dans la zone et la création de voies nouvelles.
- 1.4. L'aménagement et la reconstruction de toutes lignes électriques aériennes existantes dans la zone.
- 1.5. Les aménagements et travaux, d'initiative publique, nécessaires à la protection contre les crues.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux O.U.S. admises dans la zone.
- 1.7. Les reconstructions, en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existant sur une surface au sol équivalente.

2. Dans le secteur ND1i

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol admises sous réserve du respect de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral délimitant les zones inondables de la Bruche.
- 2.2. L'aménagement et l'adaptation des aires de jeux et de sport existantes sous réserve de ne pas exhausser et de ne pas imperméabiliser le sol.

3. Dans le secteur ND2i

- 3.1. Les occupations et utilisations du sol admises sous réserve du respect de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral délimitant les zones inondables de la Bruche.
- 3.2. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité horticole existante sous réserve que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions n'excède pas 100 m².
- 3.3. Les travaux concernant les constructions existantes, autres que les bâtiments horticoles existants, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter l'emprise au sol de la construction ou à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol.

4. Dans le secteur ND3i

- 4.1. Les occupations et utilisations du sol admises sous réserve du respect de prescriptions spéciales :
 - tenant compte du caractère inondable des terrains dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral délimitant les zones inondables de la Bruche
 - définis par l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le forage de Gresswiller.
- 4.2. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation du captage d'eau de Gresswiller.

5. Dans le secteur ND4

- 5.1. L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que l'édification de constructions annexes à ces habitations sous réserve qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.

Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non visées à l'article 1 ND ou qui ne satisfont pas aux conditions fixées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND - Accès et voirie

Accès

Dispositions générales

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 ND - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
Toutefois, à 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.
- 1.2. 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.

2. Assainissement des eaux usées

2.1. Eaux usées domestiques

- 2.1.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- 2.1.2. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux usées non domestiques

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

Article 5 ND - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voies routières et chemins

1.1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des voies routières et des chemins.

1.2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc..., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètres de l'alignement.

2. Cours d'eau

2.1 Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges de la Bruche et 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

2.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations publiques nécessaires à la régulation hydraulique des cours d'eau et à la protection contre les crues.

Article 7 ND - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

1.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

1.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions et si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc...), qui peuvent être édifiées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

Article 9 ND - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 ND - Hauteur des constructions

1. Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...
2. Ces hauteurs sont mesurées verticalement du terrain naturel d'assiette de la construction. En cas de terrain en pente, elles sont mesurées par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture.

Article 11 ND - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation 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.

Article 12 ND - Stationnement des véhicules

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

Article 13 ND - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les abords des constructions seront aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 ND - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 ND - Dépassement de C.O.S.

Sans objet.