

Plan Local d'Urbanisme De RINGENDORF



Règlement

Document approuvé par délibération
du Conseil Municipal le :

Le Maire :

4, rue des Artisans
Z. A. du Stad e
67210 Bernardwiller
www.toposweb.com



Papier recyclé

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	5
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	7
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	16
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	17
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	22
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	24
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	26
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	35
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RINGENDORF (Bas-Rhin).

Article 2 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

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.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

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 emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II

Les articles 1 à 14 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Rappels :

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

UA : il s'agit du centre ancien de Ringendorf, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Le secteur UA comprend 8 sous-secteurs (**UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf, UAg, UAh**) avec des réglementations spécifiques sur les articles 6, 10 et 11.

UB : la zone UB correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes, souvent sous forme de lotissement.

UL: correspond au secteur accueillant les activités sportives et de loisirs de la commune.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs UA, ses sous-secteurs et UB :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitations agricoles et forestières de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'industrie, et d'entrepôts.

Dispositions particulières au secteur UL :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitations agricoles ou forestières et entrepôts.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Disposition particulières au secteur UL :

- Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voiries

Disposition générale :

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dispositions particulières au secteur UA et ses sous-secteurs :

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3,5 mètres minimum à l'exception des constructions, extensions, transformations, changements de destinations entraînant la création d'une surface de plancher inférieure à 30m².

Voirie :

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Dispositions particulières au secteur UB :

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3,5 mètres minimum.

Voirie :

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

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

Eaux usées et eaux pluviales :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils 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.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 6 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou d'aménagement des bâtiments non conformes à la règle, dans ce cas l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant et à condition d'améliorer ou de ne pas aggraver la situation initiale.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Dispositions particulières au secteur UA :

La façade avant de la construction doit être située :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières au secteur UAa :

La façade avant de la construction doit être située :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 0,5 mètre dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières au secteur UAb :

La façade avant de la construction doit être située :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,

- soit à une distance comprise entre 0 et 6 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières au secteur UAc :

La façade avant de la construction doit être située :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- soit au-delà de 3 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières au secteur UAd et UAg :

La façade avant de la construction doit être située avec pignon sur rue :

- à l'alignement,
- soit à une distance comprise entre 0 et 0,5 mètre dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières au secteur UAe et UAf :

La façade avant de la construction doit être située :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 2 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières au secteur UAh :

La façade avant de la construction doit être située :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières au secteur UB :

La façade avant de la construction doit être située :

- à une distance comprise entre 0 et 6 mètres.

Dispositions particulières au secteur UL :

La façade avant de la construction principale doit être située :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit au-delà de 1 mètre de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

- en cas d'extension ou d'aménagement des bâtiments non conformes à la règle, dans ce cas l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant et à condition d'améliorer ou de ne pas aggraver la situation initiale.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Dispositions particulières aux secteurs UA et ses sous-secteurs, UB et UL :

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 80 centimètres de la limite séparative.

Article 8 – U : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Dispositions particulières au secteur UA et ses sous-secteurs :

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Dispositions particulières au secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Dispositions particulières au secteur UB :

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à :

- 10 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions annexes (celliers, appentis, remises, bûchers, ateliers familiaux, abris de jardin, piscine et son local technique, garages...) est fixée à :

- 7 mètres au faîtage,
- 4 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.

Dispositions particulières au secteur UL :

Non règlementé.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :

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.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Dispositions particulières au secteur UA et UAd :

Clôtures en limite d'emprise publique :

Elles sont limitées à 1m80 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.

Dispositions particulières au secteur UAa, UAg :

La limite d'emprise publique sera matérialisée par un mur plein ou un porche dont la hauteur minimum sera :

- soit la hauteur des clôtures voisines,
- soit de 1,70 mètre.

Le portail devra être de couleur sombre.

Dispositions particulières au secteur UAb et UAh :

La limite d'emprise publique sera matérialisée :

- soit par un mur bahut et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie de couleur sombre,
- soit par un grillage de couleur sombre pouvant être doublé d'une haie vive.

Le portail devra être de couleur sombre.

Dispositions particulières au secteur UAc :

La limite d'emprise publique sera matérialisée par :

- un grillage d'une hauteur minimum de 1 mètre pouvant être doublé d'une haie vive,
- un mur bahut pouvant être surmonté d'une palissade à claire-voie de couleur sombre ou d'un grillage sombre pouvant être doublé d'une haie vive.

Le portail devra être de couleur sombre.

Dispositions particulières au secteur UAe :

La limite d'emprise publique sera matérialisée par une clôture d'une hauteur limitée à 2 mètres et pouvant être doublée d'une haie vive.

Le portail devra être de couleur sombre.

Dispositions particulières au secteur UAf :

La limite d'emprise publique sera matérialisée par un muret d'une hauteur minimum de 0,5 mètre et pouvant être doublée d'une haie vive.

Le portail devra être de couleur sombre.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m et être constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes d'une couverture rappelant la tuile couleur terre cuite, sauf en cas de recours à des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°, à l'exception des constructions à destination agricole et forestière qui devront avoir une pente minimum de 20°.

La pente de toiture et le nombre de pans est libre :

- pour les constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol,
- pour les constructions intégrant des couvertures écologiques ou équipements liés aux énergies renouvelables.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Façades :

Les couleurs des façades devront respecter le nuancier de couleurs du Pays de Hanau.

Dispositions particulières au secteur UB :**Clôtures :**

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,80m. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.

Toitures :

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Façades :

Les couleurs des façades devront respecter le nuancier de couleurs du Pays de Hanau.

Les façades pourront également avoir un aspect bois.

Article 12 – U : stationnement**Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dispositions particulières aux secteurs UA et ses sous-secteurs :

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage d'habitat, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

2 places par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 30m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement, par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà de 30 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières aux secteurs UB :

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 30m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement, hors accès, par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà de 30 m² de surface de plancher.

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

Les conifères et les haies monospécifiques ne sont pas autorisés.

Dispositions particulières au secteur UB :

75% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction d'une emprise au sol supérieure à 30m² devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Il s'agit de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, feuillues, fruitières ou mellifères, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Dispositions particulières au secteur UL :

Non règlementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

IAU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

IIAU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article 2 – IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les règles citées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone avec une surface minimale de 0,40 hectare pour ouvrir le secteur à l'urbanisation. Les opérations suivantes sur les espaces résiduels n'ont pas de surface minimum, elles ne devront simplement pas créer de délaissés.
- Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAU : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 5 mètres minimum.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – IAU : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

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

Eaux usées et eaux pluviales :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils 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.

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 6 mètres des voies et emprises publiques.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

La façade avant de la construction principale doit être située :

- A une distance comprise entre 0 et 6 mètres.

Article 7 – IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 80 centimètres de la limite séparative.

Article 8 – IAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – IAU : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions. Ces règles s'appliquent uniquement en cas de sinistre.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à :

- 10 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.

Article 11 – IAU : aspect extérieur

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.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,80m. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages.

Toitures :

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Façades :

Les couleurs des façades devront respecter le nuancier de couleurs du Pays de Hanau.

Les façades pourront également avoir un aspect bois.

Article 12 – IAU : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage d'habitat, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 30m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement, hors accès, par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà de 30 m² de surface de plancher.

Article 13 – IAU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies monospécifiques et les conifères ne sont pas autorisés.

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être plantées et entretenues.

75% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Il s'agit de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IAU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IIAU sont interdites.

Article 2 – IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IIAU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour tous points des volumes principaux des constructions.

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

Article 7 – IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

Article 8 – IIAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – IIAU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IAU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- **Aa** : secteur au sein de l'espace agricole destiné spécifiquement aux sorties d'exploitations.
- **Ab** : secteur agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières au secteur Aa :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, exceptées celles visées en art.2.

Dispositions particulières au secteur Ab :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, agricoles et forestières, industrie, entrepôts, exceptées celles visées à l'art.2.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières au secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires ou complémentaires à l'activité d'une exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et destinée au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition qu'elles se situent à proximité des bâtiments existants.

Disposition particulière au secteur Ab :

- les abris et refuges pour animaux, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, d'une emprise au sol maximale de 30m² par unité foncière.
- les ruchers, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, sans limite d'emprise.

- la mise aux normes des bâtiments, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, à destination agricole et forestière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

La desserte sera réalisée à partir d'un accès unique sur la voirie départementale.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à toutes les voies, cours d'eau et fossés, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres par rapport aux chemins, 12 mètres s'il n'existe pas d'accès direct sur le chemin,
- 10 mètres par rapport aux autres voies,
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – A : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

Dispositions particulières au secteur Aa :

Bâtiment d'exploitation :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ab :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.

Article 11 – A : aspect extérieur

Dispositions générales :

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel, afin de limiter au maximum leur impact visuel, par l'utilisation de couleurs sombres.

Bâtiment d'habitation :

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes d'une couverture rappelant la tuile couleur terre cuite, sauf en cas de recours à des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans et une pente comprise entre 40° et 52°.

La pente de toiture et le nombre de pans est libre :

- pour les constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol,

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

Les toitures pyramidales (sans faîtage) et les chenaux encastrés sont interdits.

Façades :

Les couleurs des façades devront respecter le nuancier de couleurs du Pays de Hanau.

Article 12 – A : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend 5 secteurs :

- **NC** : secteur faiblement urbanisé dont la constructibilité est limitée
- **NF** : secteur naturel et paysager à protéger mais dont le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée,
- **NV** : zone naturelle correspondant aux vergers remarquables.
- **NE** : zone naturelle correspondant aux étangs présents sur le ban communal.
- **NG** : zone correspondant aux dépôts et stockages de gravas communaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o Les aires de jeux ou de loisirs motorisés de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones naturelles.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- les occupations et utilisations à usage d'habitat, d'exploitations agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôts, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

Dispositions particulières au secteur NC :

- la réhabilitation, l'aménagement, la transformation, la modification ou le changement d'affectation de locaux et les extensions des constructions existantes liées à l'habitat sans pouvoir dépasser 20 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation initiale du PLU,
- Les constructions ayant une emprise au sol maximale de 30m² et une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur NE :

- Les constructions ayant une emprise au sol maximale de 30m² par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres hors tout.
- les ruchers, sans limite d'emprise.

Dispositions particulières au secteur NF :

- les abris pour animaux et les miradors sans dalle maçonnée avec une emprise au sol de 20m² maximum et ouvert sur un côté
- les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- les ruchers, sans limite d'emprise.

Dispositions particulières au secteur NV :

- Les constructions ayant une emprise au sol maximale de 10m² par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres hors tout.
- les ruchers.

Dispositions particulières au secteur NG :

- Les dépôts et le stockage de matériaux compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, des berges des cours d'eau ou des fossés.

Le long des voies départementales, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 25mètres pour les habitations et 20mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Disposition particulière au secteur NV, NE et NG :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Disposition particulière au secteur NC :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- A une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 0,80 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

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

Non règlementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Non règlementé.

Dispositions particulières au secteur NV :

L'emprise au sol maximale est fixée à 10m² par unité foncière.

Dispositions particulières au secteur NE :

L'emprise au sol maximale est fixée à 30m² par unité foncière.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres. Pour les miradors cette hauteur est limitée à 6 mètres.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières au secteur NV et NE :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 2,5 mètres hors tout.

Article 11 – N : aspect extérieur

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.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Dispositions particulières au secteur NF, NV et NE :

Les façades des constructions devront avoir un aspect bois.

Article 12 – N : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non règlementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.