

CHAPITRE III - ZONE ND

Caractère de la zone ND

La zone ND est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, qu'il convient de protéger contre l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et des risques naturels. Elle est composée de 2 secteurs :

- le secteur NDa correspondant aux collines de Riedisheim et qui a fait l'objet d'une réglementation au titre de l'article L.-123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;
- le secteur ND_b correspondant à un secteur de risque (éboulement).

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

Articles

ND I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans les secteurs NDa et ND_b :

- 1.1. Les équipements d'infrastructure d'Utilité Publique et leurs annexes techniques.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dans le secteur NDa :

- 1.3. L'aménagement, la transformation et l'extension de faible importance des bâtiments existants, avec un maximum de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols.
- 1.4. Les ruchers et abris de jardin démontables et hors sol de surface inférieure ou égale à 20 m².
- 1.5. Les abris de pâture non clos de conception légère de surface inférieure ou égale à 30m².
- 1.6. Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan de zonage doivent être maintenus (vergers, prés, bois et broussailles).

Concernant les prés, ils peuvent être plantés d'arbres, à l'exception des résineux.

Concernant les vergers, le défrichement en vue de les régénérer est admis de même que leur mutation en vignes.

ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article ND 1.
- 2.2. Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les défrichements ainsi que toute occupation et utilisation des sols contraire à la vocation de l'espace boisé.
- 2.3. En outre, dans le secteur NDa, le retournement des prés repérés au titre de l'article L.123-I-7° du Code de l'Urbanisme en vue d'une mise en culture des terres est interdit.

SECTION II • CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles

ND 3 : ACCES ET VOIRIE

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

L'autorisation administrative peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental ainsi que les réglementations relatives aux eaux destinées à la consommation humaine et aux eaux usées sont applicables.

ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée :

- à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres au moins de l'emprise des autres voies et des sentiers.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants pour des travaux de transformation, amélioration ou extension, qui n'aggravent pas la situation existante, ni aux installations d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.

ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 2 mètres ($H/2 = L$ mini 2m), sous réserve des réglementations existantes, notamment en ce qui concerne la distance des ruchers.

ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ND 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour les ruchers et abris de jardins : 20 m² de surface maximum par unité foncière.
- Pour les abris de pâture : 50 m² de surface maximum par unité foncière.

ND 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel au point le plus défavorable avant travaux ne peut excéder 5 mètres hors tout.

Dans la hauteur maximale définie ci-dessus ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels cheminées, antennes, balustrades, paratonnerres.

ND II : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les parties extérieures des nouvelles constructions ou extensions devront être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Tout bâtiment aura un caractère rural en ce qui concerne les matériaux, couleurs et aspect général. Les abris de pâture seront en bois.

II.2. Clôtures

Seules les clôtures à claire-voie, de nature précaire, et d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées.

ND 12 STATIONNEMENT

Toutes dispositions seront prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement, soit assuré en dehors de l'emprise des voies et sentiers existant ou futurs, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes.

ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Tout abattage d'arbres sera compensé par une plantation équivalente,

SECTION 111 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Articles

ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone ND. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application stricte des règles ND 3 à ND 13.

ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.