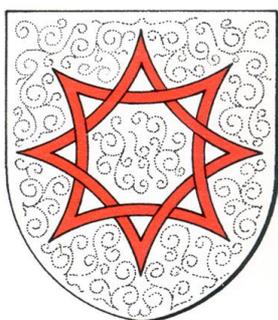


PLAN LOCAL d'URBANISME

RIXHEIM



**Déclaration de projet & mise en
compatibilité du PLU**

4. REGLEMENT du secteur

DÉCLARATION DE PROJET & MISE EN COMPATIBILITÉ

Dossier approuvé par Délibération du Conseil Municipal du

Le Maire



JUIN 2016

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol définies par les articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.
- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. définit :

- une zone urbaine UA qui comprend le secteur UAa ;
- une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBb ;
- une zone UC ;
- une zone UD ;
- une zone urbaine UE qui comprend le secteur UEa ;
- une zone urbaine UF ;
- une zone à urbaniser AU qui se compose de zones AU inconstructibles dans le cadre de ce PLU et des secteurs AUb, AUc, AUd et AUe constructibles sous conditions, ainsi que des deux sous-secteurs AUa1 et AUa2 relatifs à la ZAC Rinderacker ;
- une zone agricole A ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Nt.

3. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La commune, par délibération du Conseil municipal du 17 septembre 2007 à décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable et de leur appliquer systématiquement un permis de démolir.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment".

5. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6. Dispositions générales relatives aux ouvrages de transport d'électricité

Les servitudes d'utilité publique de passage d'ouvrages de transport d'électricité ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé au PLU.

Les dispositions réglementaires issues de l'application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas, dans le présent PLU, aux espaces suivants liés aux lignes électriques, à condition que ces travaux soient diligentés par le gestionnaire des lignes :

- Lignes à 63 KV: 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne
- Lignes à 2x63 KV : 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne
- Lignes à 150 KV : 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne
- Lignes à 225 KV: 120 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne
- Lignes à 2x225 KV : 160 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne
- Lignes à 400 KV : 160 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne
- Lignes à 2x400 KV : 160 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans la liste des servitudes. En outre sont exemptés des règles de prospect et de marges de reculement les constructions de faible importance, tels que transformateurs électriques.

CHAPITRE V - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère majoritairement boisé, et comprenant en outre le site des collines, zone à vocation agricole présentant localement un risque de coulées de boue. On y trouve également un stand de tir (rue basse).

Elle comprend le secteur Na qui correspond à un secteur de jardins, le secteur Nb réservé à un centre équestre ainsi qu'à une piste de moto-cross, le secteur Nc réservé aux installations de captage de l'énergie solaire, le secteur Nt réservé à l'implantation d'une antenne de téléphonie **et le secteur Nd réservé à la création d'un ensemble de jardins potagers munis d'abris de jardin et de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque.**

La zone N comprend également la zone graviérable N°18 de la ZERC.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :
- La création d'étangs ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le périmètre de la zone graviérable délimité au plan de zonage ;
 - Le changement d'affectation des constructions existantes ;
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage ;
 - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- 1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage, sauf pour ce qui concerne les couloirs dédiés aux pistes cyclables.
- 1.3** **Sauf dans le secteur Nd**, les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

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

Sont admis :

- 2.1.** L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, à concurrence d'une SHON totale de 120 mètres carrés maximum après travaux, et à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- 2.2** La reconstruction dans le volume maximal initial des bâtiments détruits par sinistre, sans changement d'affectation et sans création de nouveau logement.
- 2.3** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au stand de tir existant ainsi que l'ensemble des équipements liés à l'exploitation de la voie d'eau. La construction et la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est recommandée par des impératifs techniques de l'exploitation du chemin de fer.
- 2.4** Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté.
- 2.5** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.6** Les dispositifs de captage d'énergie solaire dans le secteur de l'aérodrome, à condition d'être compatibles avec les activités aéronautiques.
- 2.7** Dans le secteur Na, la construction d'abris de jardin, à raison d'un par parcelle ou lot de parcelles contiguës, à condition qu'ils soient réalisés en bois, d'une emprise maximale de 10 mètres carrés et limités à 2,50 mètres de hauteur.
- 2.8** Dans le secteur Nb, les occupations et utilisations du sol indispensables au fonctionnement des activités du centre équestre et à l'exploitation forestière à condition de ne pas créer de logement. Les installations nécessaires au fonctionnement du moto-cross, sans création de bâtiment.
- 2.9** Dans le secteur Nc, la mise en place de panneaux photovoltaïques d'une surface maximale de 600 mètres carrés à condition d'être posés sur une structure métallique, sans murs ni parois, d'une hauteur maximale de 4 mètres 20.

2.10 Dans le secteur Nt sont admis les ouvrages d'intérêt général destinés à l'émission réception de la téléphonie mobile, à raison d'un seul pylône d'une hauteur maximale de 36 mètres ainsi que ses annexes techniques.

2.11 Dans le secteur **Nd**, est admise la mise en place d'abris de jardins munis de panneaux photovoltaïques. La surface de plancher maximale sera de 35 m² par abri de jardin constituant deux lots.
Au préalable sera autorisé le remblaiement du site avec des matériaux inertes compatibles avec l'environnement et les usages du secteur Nd.

N 3 : **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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.

N 4 : **Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : **Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

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

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales figurant en page 3 du présent règlement sont applicables.

Les autres constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des voies, 2 mètres par rapport aux chemins ruraux dans le secteur Nt. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer.

Dans le secteur Nd, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dans les secteurs Nd et Nt, 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 pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer.

Dans le secteur Nt, les installations admises devront se reculer d'au moins 2 mètres des limites séparatives de propriété.

Dans le secteur Nd, les installations admises devront être implantées soit sur limites séparatives, soit en recul d'au moins 2 mètres des limites séparatives de propriété.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres, sauf pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales figurant en page 3 du présent règlement sont applicables.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale du pylône admis dans le secteur Nt est de 100m². L'emprise au sol ne pourra dépasser 200 m² pour l'ensemble des installations dans le secteur Nt.

Dans le secteur Nd, l'emprise maximale sera de 57 m² par abri de jardin constituant deux lots.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

Sauf dans les secteurs Na, Nc, Nd et Nt, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage, depuis le niveau du terrain naturel existant, est limitée à 7 mètres. Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales figurant en page 3 du présent règlement sont applicables.

Dans le secteur Na, cette hauteur est réduite à 2,50 mètres.

Dans le secteur Nc, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage depuis le niveau du terrain naturel existant, est limitée à 4 mètres 20.

Dans le secteur Nt, la hauteur maximale du pylône est de 36 mètres.

Dans le secteur Nd, la hauteur maximale des constructions est de 4,50 mètres.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier. Les clôtures autorisées seront constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité.

Les clôtures fixes sont admises si elles délimitent une propriété bâtie ou un jardin du secteur Nd. Ces dernières devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat sans dépasser 1,50 mètre de hauteur. Les murs pleins sont exclus.

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans le secteur Nd, un minimum de 40 places de stationnement devra être réalisé sur le site.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés délimités sur les plans de zonage, ainsi que les arbres remarquables répertoriés sur ces plans sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes, les dispositions générales figurant en page 3 du présent règlement sont applicables.

Dans le secteur Nd, des plantations devront être réalisées en bordure de la forêt domaniale.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

