

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Secteur de Steinseltz



REGLEMENT

REVISION ALLEGEE N°6 + MODIFICATION N°6

Vu pour être annexé aux délibérations du Conseil Communautaire
en date du 10/03/2025

A Wissembourg, le
M. Serge STRAPPAZON, le Président

SERGE
STRAPPAZON

Signature numérique
de SERGE STRAPPAZON

Date : 2025.03.11
10:23:46 +01'00'



IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE :	Page :
A	07/10/2013	PLUi approuvé	OTE - Léa DENTZ	L.D.	JF.B.	23010288 / 2/66
B	25/06/2018	RA1 - arrêt	OTE - Léa DENTZ	L.D.		URB1
C	04/02/2019	RA1 - approbation	OTE - Léa DENTZ	L.D.		
D	10/03/2025	RA6 + M6	OTE - Léa DENTZ	L.D.		

LD

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Steinseltz du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67479).

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

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA
- UB avec deux sous-secteurs UBa et UBj
- UE
- UJ
- UX

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU
- 2AU

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A
- AC
- ACe

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N
- NJ

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

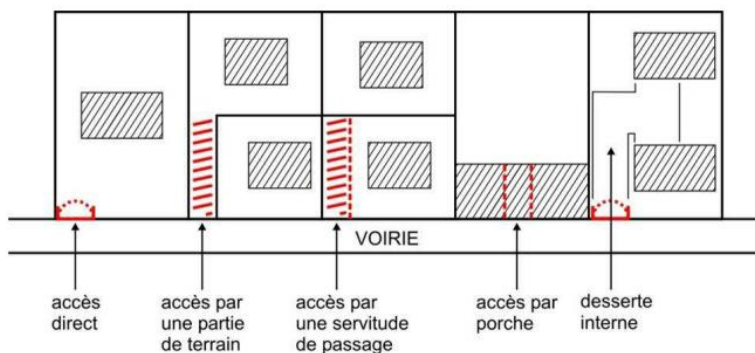
Article 3 - Lexique

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

ACCES

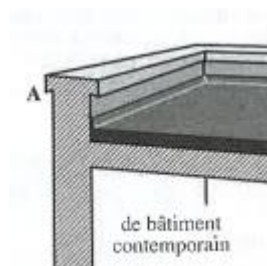
L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) :

- dit "accès direct", ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) ;
- dit "accès indirect", par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.

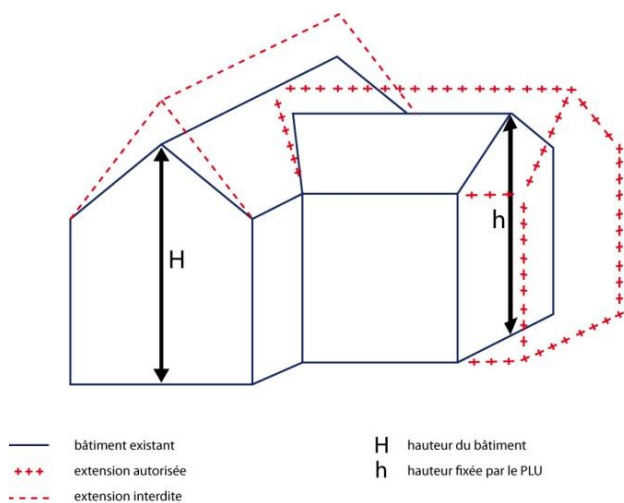
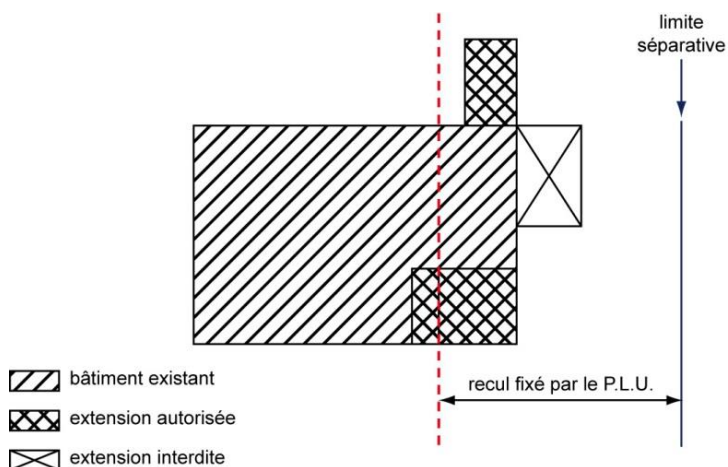
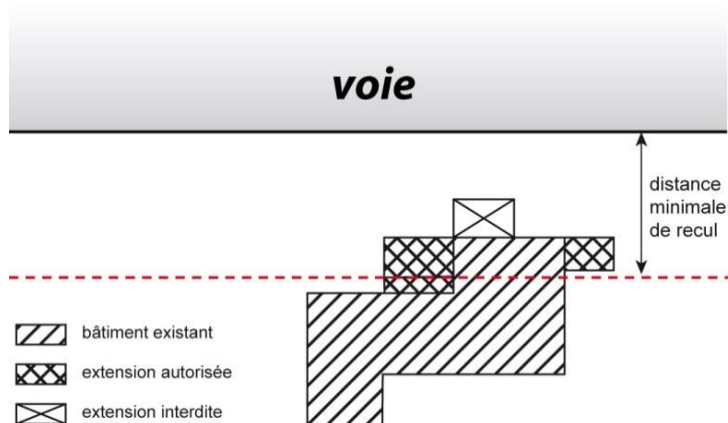


ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

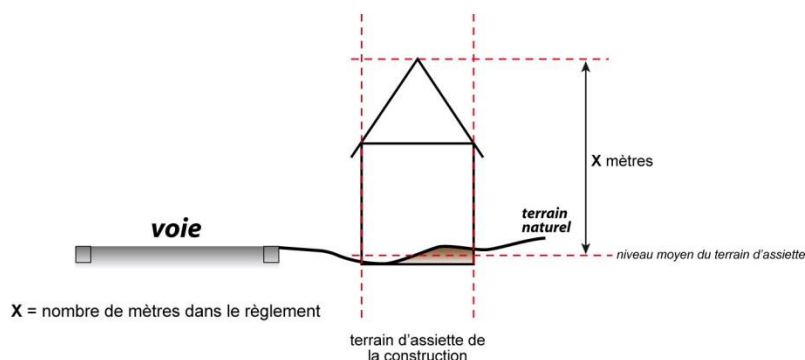
- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

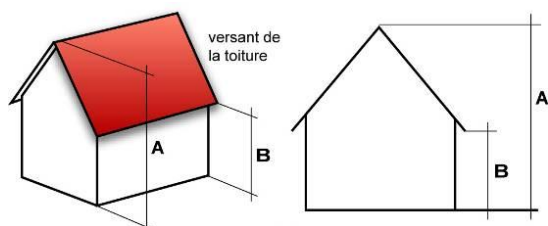
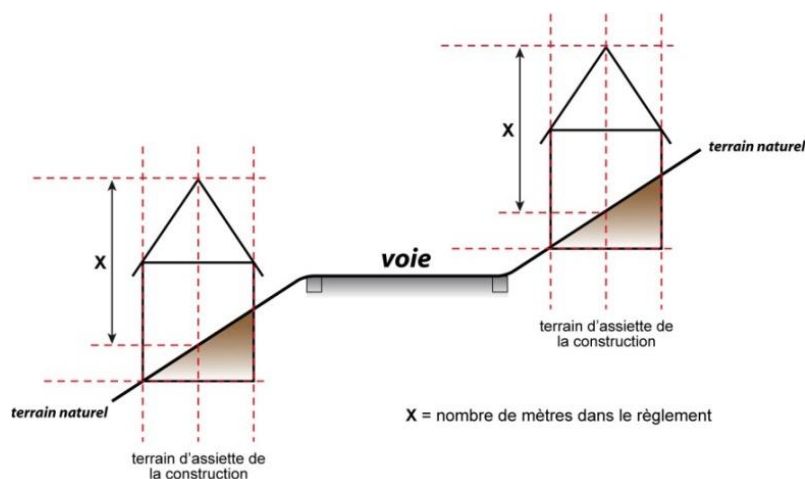
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat

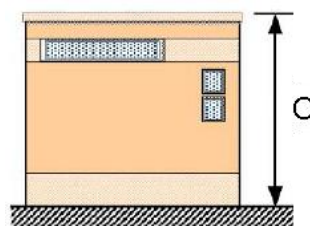


Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

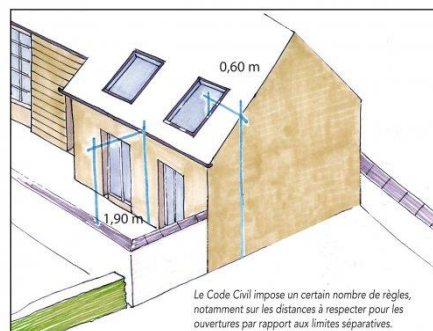
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

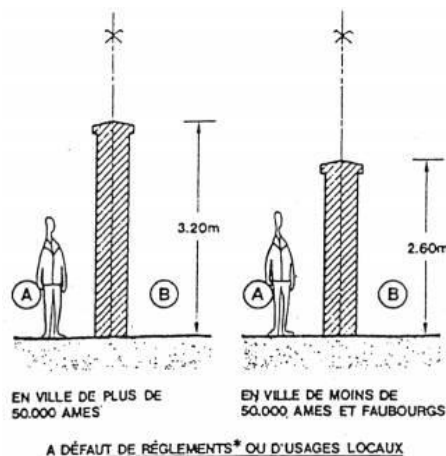


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

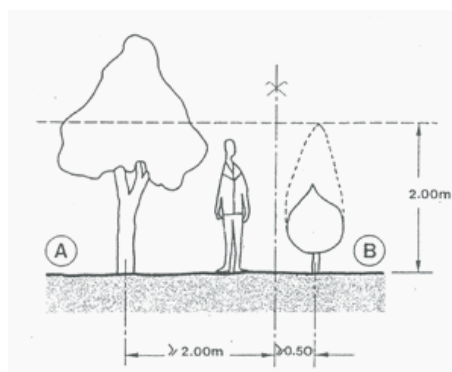
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



PETITE CONSTRUCTION

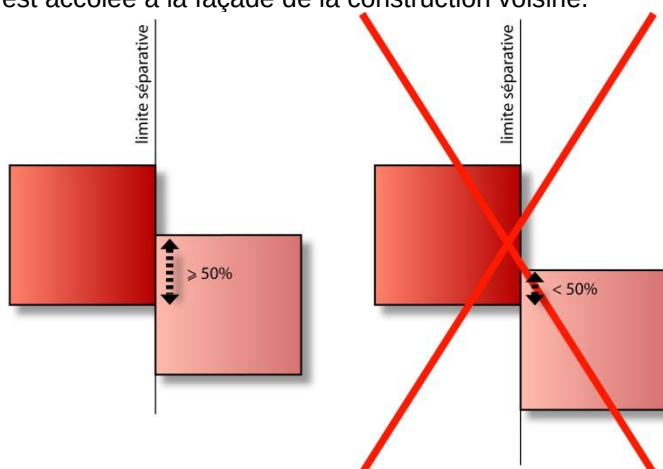
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure ou égale 40 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition précédente (petite construction), les autres constructions sont considérées comme principales.

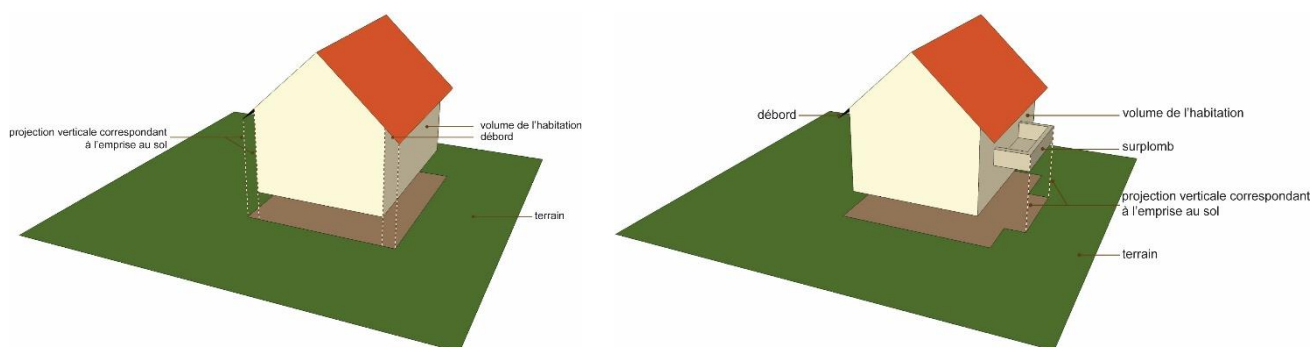
CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



EMPRISE AU SOL

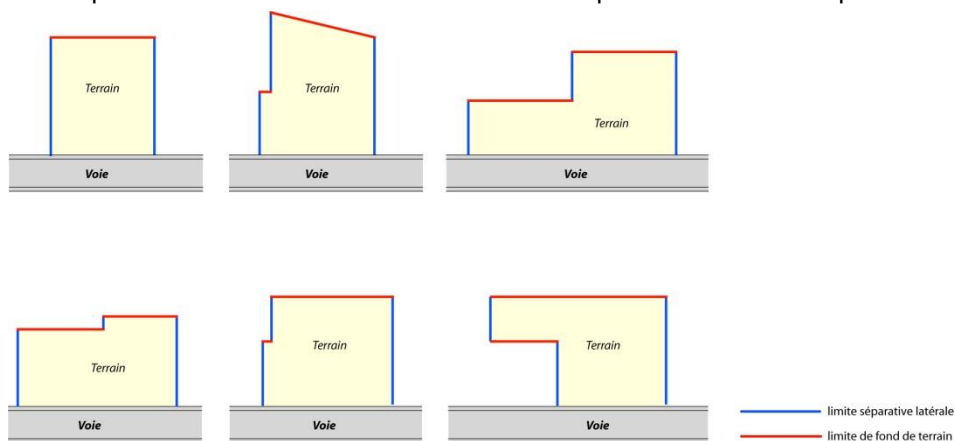
L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien qu'elle soit ouverte à la circulation des véhicules.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE STEINSELTZ

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Titre II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA correspond au centre ancien de Steinseltz.

Le secteur UA est une zone à caractère multifonctionnel dans la limite de la compatibilité des activités avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.

Dans le secteur UA, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

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

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions et installations agricoles d'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole d'élevage existante ;
3. Les autres constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent pas de périmètre de réciprocité* ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 40 m (quarante mètres) doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

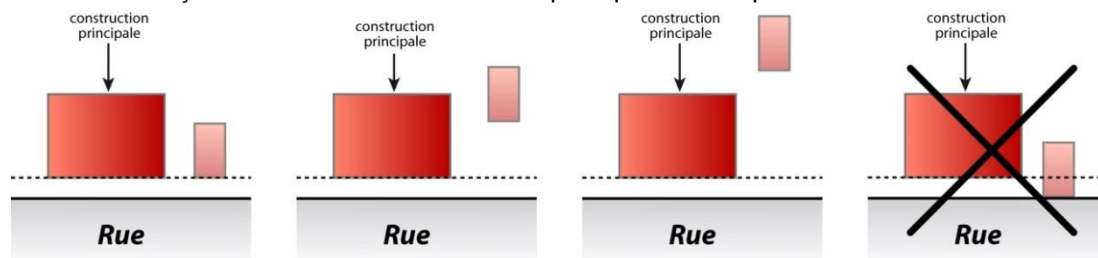
5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Une construction principale s'implante à l'alignement*.
Cette disposition est respectée lorsqu'une partie de la construction, voire même un angle de la construction ou d'un ouvrage architectural de la construction (pilier), est implantée à l'alignement*.
4. Lorsque les constructions sur les parcelles voisines sont implantées en recul par rapport à l'alignement, par exception à l'alinéa 3, une construction principale s'implantera entre 0 (zéro) et 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement*.
5. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies*, l'implantation à l'alignement* (conformément à l'alinéa 3) ne s'applique que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies*, la construction s'implantera entre 0 (zéro) et 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement*.
6. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité bâtie, hors accès, doit être rétablie au minimum par la réalisation d'une clôture d'une hauteur de 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) minimum comprenant un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,50 m (cinquante centimètres), mesuré par rapport au niveau fini du trottoir.
7. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale* visée précédemment.



8. Les constructions implantées à moins de 2 m (deux mètres) de l'alignement* ne disposent d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie* publique.

EXCEPTIONS

9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
10. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
11. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 0,80 m (quatre-vingt centimètres)) ;
 - soit en respectant un recul minimum de 0,80 m (quatre-vingt centimètres).

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 13 m (treize mètres) au faîtage ;
 - 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*.
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 7 m (sept mètres).

CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

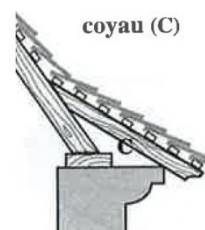
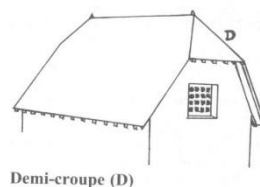
1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FAÇADES

2. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons.

TOITURES

3. Sur une profondeur de 20 m (vingt mètres) par rapport à l'alignement* des voies* publiques, les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront une pente comprise entre 40 (quarante) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.
4. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



5. A l'exception des vérandas et auvents, la couleur des toitures des constructions à usage d'habitation devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun.
6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toiture non-conformes, des pentes ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées.
7. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.
- Les panneaux solaires sur les toitures en pente doivent être regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle).

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

10% (dix pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UA doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cents mètres carrés).

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB correspond aux extensions récentes du village, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comprend

- un sous-secteur UBj, le long de la rue des hirondelles destiné à assurer la transition entre l'espace agricole et la zone urbaine à l'entrée en arrivant de Riedseltz ;
- un sous-secteur UBa, correspondant au Schafbusch.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

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

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions et installations agricoles d'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole d'élevage existante ;
3. Les autres constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent pas de périmètre de réciprocité* ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 40 m (quarante mètres) doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

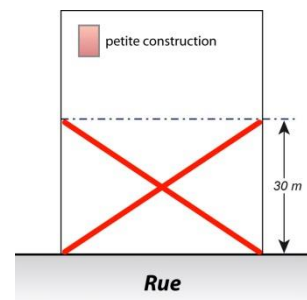
5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Toute construction sera implantée en respectant un recul minimal de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement*.
4. Une partie d'une construction principale*, voire même un angle de la construction ou d'un ouvrage architectural de la construction (pilier) est implantée à 5 m (cinq mètres) de l'alignement*.
5. En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* s'implanteront obligatoirement à plus de 30 m (trente mètres) de l'alignement*.

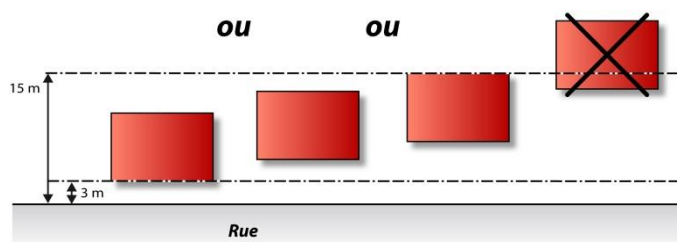


DANS LE SECTEUR UBa

6. Le recul prévu aux alinéas 3 et 4 est porté à 8 m (huit mètres) par rapport à l'alignement* de la RD264.

DANS LE SECTEUR UBj

7. Par exception aux alinéas 3 et 4, la totalité de toute construction s'implante entre 3 (trois) et 15 m (quinze mètres) par rapport à l'alignement* de la rue des hirondelles.

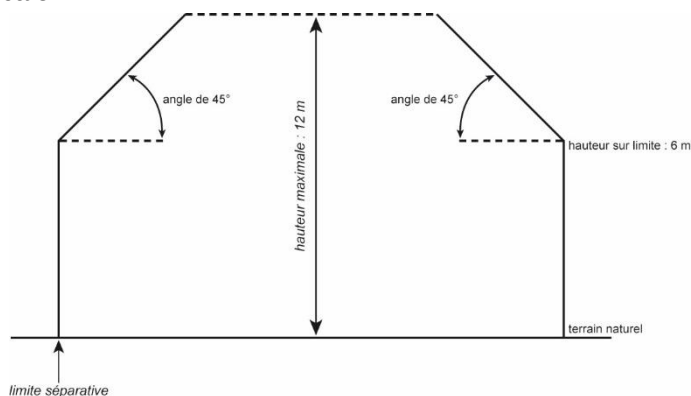


EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
9. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
10. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 m (six mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.

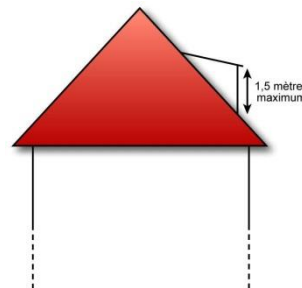


3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% (trente pour cent) de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres).



6. Dans le cas de constructions contigües*, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contigüité*.

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

Non réglementé

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 80% (quatre-vingts pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UB.

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 12 m (douze mètres) au faîtage ;
 - 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Pour chaque tranche entamée de 70 m² (soixante-dix mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 (trois) places par logement. Les extensions de moins de 40 m² (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UB doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UE est principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive, de loisirs ou de services publics ou d'intérêt général.

Dans la zone UE, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UE sont interdites.

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

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition
 - d'avoir une vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive ou de loisirs ;
 - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies* ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa.
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres) par rapport à l'alignement*.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
4. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UE.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.

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

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres).

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingts centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 - UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UE - Hauteur maximale des constructions

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

Article 11 - UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone UJ correspond aux jardins en fond de parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées, ainsi que des piscines.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UJ sont interdites.

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

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies*.
2. Les constructions à condition de présenter une emprise au sol* inférieure ou égale à 40 m² (quarante mètres carrés) et une hauteur hors-tout de moins de 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) ;
3. Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière* supportant une construction principale* à usage d'habitation ;
4. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension au-delà de la limite de 40 m² (quarante mètres carrés) d'emprise au sol* fixée à l'alinéa 2 ;
5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - UJ - Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 - UJ - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UJ - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement*.
3. Par exception à l'alinéa 2, les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 20 m (vingt mètres) par rapport à l'alignement* de **la rue des jardins**.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

Article 8 - UJ - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UJ - Emprise au sol

Non comprises les piscines, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 40 m² (quarante mètres carrés) d'un seul tenant par unité foncière*.

Article 10 - UJ - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - UJ - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les espaces non bâtis de l'unité foncière* intégrés dans le secteur UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 - UJ - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article 15 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 5. Dispositions applicables au secteur UX

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UX est principalement destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités, agricoles, artisanales, commerciales ou industrielles.

Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

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

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² (cent mètres carrés).
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;
4. L'aménagement de la zone UX le long de la RD264 au Schafbusch doit respecter l'OAP relative à ce secteur.

Article 3 - UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. La création d'un nouvel accès direct sur la RD264 est interdite.

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ;
4. Le long de la RD264, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 8 m (huit mètres) par rapport à l'alignement ;

DEROGATIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
6. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
7. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UX.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingts centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 - UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UX - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 10 m (dix mètres).

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Article 13 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - UX - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre III **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage industriel ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les entrepôts ;
4. Les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Le camping ;

Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,
2. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière*.
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

5. L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
6. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
7. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
9. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
10. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 40 m (quarante mètres) doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

3. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

Eaux usées domestiques

4. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

7. Les lignes et les branchements doivent être enterrés.

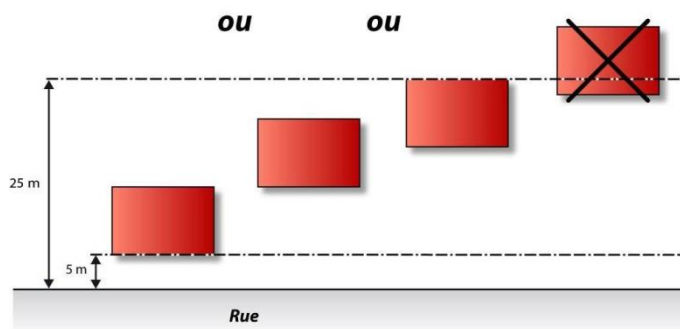
Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

3. La totalité de toute construction principale* s'implante entre 5 (cinq) et 25 m (vingt-cinq mètres) par rapport à l'alignement* des voies.



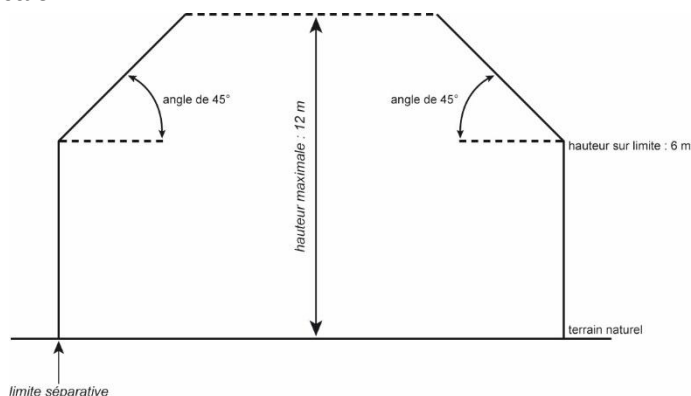
4. Une seule petite construction* peut être implantée au-delà de 25 m (vingt-cinq mètres) de l'alignement* des voies.

EXCEPTIONS

5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.

Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

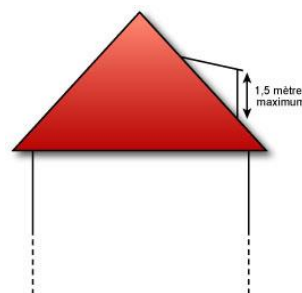
1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 m (six mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.



3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante
- soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% (trente pour cent) de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres).
6. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.



Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 80% (quatre-vingts pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UB.

Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 10 m (dix mètres) au faîtage ;
 - 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Pour chaque tranche entamée de 70 m² (soixante-dix mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 (trois) places par logement. Les extensions de moins de 40 m² (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone 1AU doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

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

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 5 - 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement* des voies.

EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.

Article 7 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres).

EXCEPTIONS

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 2AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - 2AU - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 - 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - 2AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé⁷

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE STEINSELTZ Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Titre IV **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend

- un secteur AC destiné à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage ;
- un secteur ACE destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – A sont interdites.

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ;
 - soit à la réalisation des voies* ou accès* desservant les zones urbaines ou à urbaniser.
2. Hors secteurs AC et ACE, l'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
3. Un abri de pâture par unité foncière* à condition d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) et que son emprise au sol* n'excède pas (quarante mètres carrés) ;
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

DANS LES SECTEURS AC ET ACE

5. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées ;

DANS LE SECTEUR AC

6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition de ne pas abriter d'activité d'élevage

DANS LE SECTEUR ACe

7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
8. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
9. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale.

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ;
 - de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
5. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-A.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres).

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édiée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges de l'Hausauerbach.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des abris de pâture est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés).

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Dans les secteurs AC et ACe, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (douze mètres) hors-tout.
3. La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout.

CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.
3. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière* de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies* de circulation.

Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE STEINSELTZ

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Titre V **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un secteur NJ qui correspond à un secteur de jardin dans lequel les piscines ne sont pas admises.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ;
 - soit à la réalisation des voies* ou accès* desservant les zones urbaines ou à urbaniser.
 - soit à l'exploitation forestière.
2. Hors secteur NJ, l'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
3. Un abri de pâture par unité foncière* à condition d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) et que son emprise au sol* n'excède pas 40 m² (quarante mètres carrés) ;
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

DANS LE SECTEUR NJ

5. Les constructions à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² (quarante mètres carrés) et une hauteur hors-tout de moins de 3,50 m (trois mètres cinquante) ;
6. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination ;
7. L'extension jusqu'à 40 m² (quarante mètres carrés) d'emprise au sol* totale (existant et extension) des constructions existantes ;

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ;
 - de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
5. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-N.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres).

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édif iée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges de l'Hausauerbach.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 - N - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés).

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE STEINSELTZ

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Article 13 - N - **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

Article 14 - N - **Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

Article 15 - N - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Article 16 - N - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé