

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de
Communes de la

Commune de

RÉGION DE VILLÉ

BREITENBACH

REGLEMENT

(PAGES MODIFIÉES)

Elaboration le 15/09/2006
Modification n°1 le 18/10/2007

DÉCLARATION DE PROJET

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 28 octobre 2016,



A Basseberg,
le 07 novembre 2016

Le Président,
Jean-Marc RIEBEL

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

3.1 - La zone urbaine

La zone urbaine **U** représentant la zone actuellement bâtie, à laquelle s'applique le présent règlement comprend un secteur **Us** réservé aux activités de sport et de loisirs et **aux bâtiments publics** et un secteur **Ux** réservé aux constructions à usage industriel.

3.2 - la zone AU

Les zones à urbaniser correspondent aux zones d'extension de l'habitat. Elles comprennent les secteurs **IAU** réservé à une extension groupée à court terme et les secteurs **II AU** réservés à des extensions à plus long terme.

3.3 - la zone A

La zone Agricole à laquelle s'applique le présent règlement comprend un secteur **Aa** spécifiquement destiné aux installations et bâtiments d'exploitations agricoles ainsi qu'un secteur **Ab** à vocation agricole ne permettant pas l'installation de bâtiments agricoles.

3.4 - la zone N

La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement est une zone à protéger qui prévoit néanmoins l'extension limitée de l'habitat existant et comprend :

- un secteur **Nh** correspondant aux hameaux déjà bâtis non desservis par les réseaux,
- **Ne** réservé à la création d'étangs artificiels,
- **Nv** permettant la mise en place d'éoliennes
- **Nep** réservé à la protection des captages d'eau potable,
- **Nt** correspondant au site « Espace Nature ».

3.5 - Les autres périmètres des articles R.123-11 et R. 123-12.

3.6 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique.

3.7 - Les espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Article 4 - Adaptations mineures

"Les règles et servitudes définies par le plan ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" ainsi que le stipule l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERES DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de son intérêt paysager, de la qualité des sites, des milieux naturels, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend les secteurs :

- **Nep** correspondant aux périmètres rapprochés des captages d'eau potable ;
- **Nh** correspondant aux hameaux déjà bâtis et non desservis par les réseaux ;
- **Nv** correspondant au secteur voué à l'installation d'éoliennes ;
- **Ne** correspondant aux zones d'étangs ;
- **Nt** correspondant au site « Espace Nature » subdivisé en Nt1 et Nt2.

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

Article 1 - N Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2 - N.

Article 2 - N Occupations du sol soumises à conditions particulières

En secteur Nep ne sont autorisées que:

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du réseau d'eau potable
- L'aménagement des chemins forestiers existants à condition de ne pas avoir d'incidences sur la qualité des eaux captées,
- La modification des lignes électriques aériennes existantes y compris les modifications de leur tracé à condition de ne pas avoir d'incidences sur la qualité des eaux captées.

En secteur Ne ne sont autorisées que :

- Les étangs et les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de pêche de loisirs.
- Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ainsi que les réservoirs d'eau,
- Les lignes électriques aériennes nécessaires à la desserte des constructions et installations admises dans la zone, ainsi que la modification des autres lignes existantes. les installations, travaux et équipements indispensables à l'exploitation forestière à l'exclusion de toute construction,

En secteur Nv ne sont autorisées que:

- l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,
- l'installation d'éoliennes destinées à la production d'électricité ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement,*
- l'installation d'éoliennes destinées à la production d'électricité ainsi que les ouvrages

- techniques nécessaires à leur fonctionnement,
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ainsi que les réservoirs d'eau,
- les lignes électriques aériennes nécessaires à la desserte des constructions et installations admises dans la zone, ainsi que la modification des autres lignes existantes. Les installations, travaux et équipements indispensables à l'exploitation forestière à l'exclusion de toute construction,
- les installations nécessaires à la mise en valeur de la forêt et du tourisme pédestre, à l'exclusion de toute construction,
- les refuges en rondins de bois nécessaires aux haltes du tourisme pédestre, à condition d'être ouvert au vent sur un côté au moins,
- les miradors pour la chasse d'une surface au sol maximale de 4m²,
- les ruchers et abris pour animaux ouverts sur un côté, disposés à même le sol : notamment sans dalle de support maçonnée ou bétonnée, limité en superficie à 20 m² pour les ruchers et pour les abris,

En secteur Nt sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes en sus de celles admises dans toute la zone :

En sous-secteur Nt1 :

- L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
- Les constructions à **destination commerciale**, sous réserve d'être liées et nécessaire au fonctionnement du site «Espace Nature » d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² pour l'ensemble du secteur NT1 ;
- Les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

En sous-secteur Nt2 :

- Les constructions à **destination d'hébergement hôtelier et leurs annexes**, sous réserve d'être liées et nécessaire à la mise en valeur du site « Espace Nature » d'une surface de plancher inférieure ou égale à 650 m² pour l'ensemble du secteur NT2 (logement de fonction compris) ;
- Les constructions à **destination d'habitat**, sous réserve d'être destinées au logement de fonction nécessaire à l'exploitation du site "Espace Nature". Il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction pour l'ensemble du secteur NT ;
- Les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ;
- Les travaux ou installations nécessaires aux études, recherches, démonstration au public, liés à l'agriculture à condition de ne pas remettre en cause la vocation et la richesse écologique du site.

En secteur Nh sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les aires de stationnement nécessaires aux utilisations et occupations du sol admises,
- Les aires de jeux et loisirs non motorisés,
- Les aménagements ou extensions des constructions existantes dans le secteur dans la limite de 20% de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document,
- Les constructions liées à l'activité agricole, à l'hébergement touristique, aux sports et aux loisirs ainsi que les logements nécessaires à la surveillance du site,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes, y compris celles dans le prolongement de l'activité,

En sous-secteur Nh2 sont autorisés :

- L'installation de chaufferie bois destinée à la production de chaleur ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement,
- L'installation et la construction de piscine.

Dans le reste de la zone N, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes :

- l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges, bassins et des ouvrages qui leur sont liés,
- les refuges en rondins de bois nécessaires aux haltes du tourisme pédestre, à condition d'être ouvert au vent sur un côté au moins,
- les miradors pour la chasse d'une surface au sol maximale de 4m²,
- les ruchers et abris pour animaux ouverts sur un côté, disposés à même le sol : notamment sans dalle de support maçonnée ou bétonnée, limité en superficie à 20 m² pour les ruchers et pour les abris,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - N Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage,

La disposition des accès sur la voirie publique doit présenter des conditions de sécurité cohérentes avec les conditions générales de sécurité de cette voirie publique,

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères,

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent au moins avoir une emprise de 6m de large.

Article 4 - N Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé, avec l'obligation de déconnecter l'alimentation individuelle.

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées en respectant la réglementation d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - N Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Par rapport aux routes départementales :

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 20 m de l'axe des routes départementales existantes, à aménager ou à modifier.

Par rapport aux chemins d'exploitation agricoles :

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale autres qu'agricoles ou départementales :

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 m de la bordure d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les deux années après le règlement du sinistre,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Par rapport aux cours d'eau :

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4m par rapport aux berges des cours d'eau existants ou à modifier.

Dans le secteur Nt les constructions devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres des limites forestières.

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

Les constructions non jointives situées sur un même terrain doivent être séparées d'une distance d'au moins 4 mètres.

Article 9 - N Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des articles 2 – N et 10 –N du présent règlement.

Article 10 - N Hauteur

Dispositions applicables à toute la zone, sauf en secteur Nt :

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

Les hauteurs sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur doit être mesurée en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction lorsque le terrain se situe du côté amont de la voie.
- La hauteur doit être mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction lorsque le terrain est situé du côté aval de la voie.

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux au-dessus du sol et un sous combles sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

- La hauteur doit être mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction lorsque le terrain est situé du côté aval de la voie.

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux au-dessus du sol et un sous combles sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

En sous-secteur Nh1, la hauteur est calculée hors tout. La limite est portée à 35 mètres à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

Cette règle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les deux années après le règlement du sinistre.

La règle de hauteur ne s'applique pas pour les éoliennes ni aux ouvrages techniques nécessaires à ce type d'installation.

Une construction existante, de hauteur supérieure à la limite fixée, peut être étendue avec une hauteur maximale égale à celle de la construction à étendre et à condition que le faîtage de l'extension conserve la direction du faîtage existant.

Disposition applicable au secteur Nt :

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction
- La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet est fixée à 9 mètres.

Article 11 - N Aspect extérieur

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Dispositions applicables à toute la zone, sauf en secteur Nt :

Les volumes principaux des toitures devront être à deux pans et de pentes égales, avec possibilité de comporter des croupes ou des demi-croupes (cf. définitions des dispositions générales).

Les toitures en forme de chéneau central sont interdites (cf. article 5 des dispositions générales).

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 45° et 52°. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des constructions qui ne respectent pas cette disposition.

Les couvertures doivent être en tuiles de teinte terre cuite. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et aux panneaux solaires.

La surface des fenêtres de toit ne doit pas dépasser un tiers de la surface d'un versant d'une toiture. La création de talus artificiels (remblais- taupinières) entourant les constructions est interdite.

Cette règle ne s'applique pas en secteur Nv.

En sous-secteur Nh : non réglementé.

Disposition applicable au secteur Nt :

Les toitures des constructions pourront être végétalisées.

Article 12 - N Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article 13 - N Espaces libres et plantations

Les espaces libres aux abords des constructions doivent être entretenus.

SECTION III- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - N Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.