



Commune de Breitenbach PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉGLEMENT

PLU approuvé par
délibération du Conseil
Conseil Communautaire
du 24 février 2017



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets.

Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr



architecture & paysage

Le Président
Jean-Marc RIEBEL

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 11208	Page : 2/82
0			OTE - Céline BARUTHIO	JF.B.		
DL						

Sommaire

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	16
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	25
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UE	35
Chapitre 4.	Dispositions applicables au secteur UX	40
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur 1AU	47
Chapitre 2.	Dispositions applicables à la zone 2AU	57
Chapitre 3.	Dispositions applicables à la zone 2AUT	61
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	73

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Breitenbach du département du Bas-Rhin.

Article 2 - Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

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

- UA
- UB
- UE
- 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
- 2AUT

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

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**.

La zone à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est la zone A, avec les secteurs :

- AC,
- AH
- et AT (divisé en deux sous-secteurs AT1 et AT2).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classés 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**.

La zone à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement est la zone N, avec les secteurs :

- NB, divisée en deux sous-secteurs NB1 et NB2
- NC
- NG (divisé en trois sous-secteurs NG1, NG2 et NG3)
- NJ
- NH
- NP.

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.

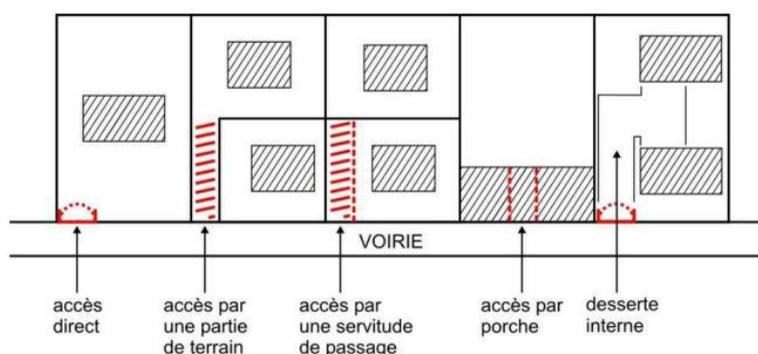
Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

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

Article 3 - Lexique

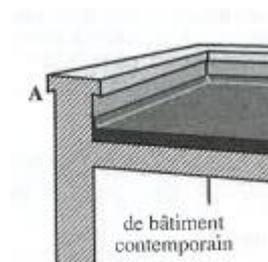
ACCES

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 faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.

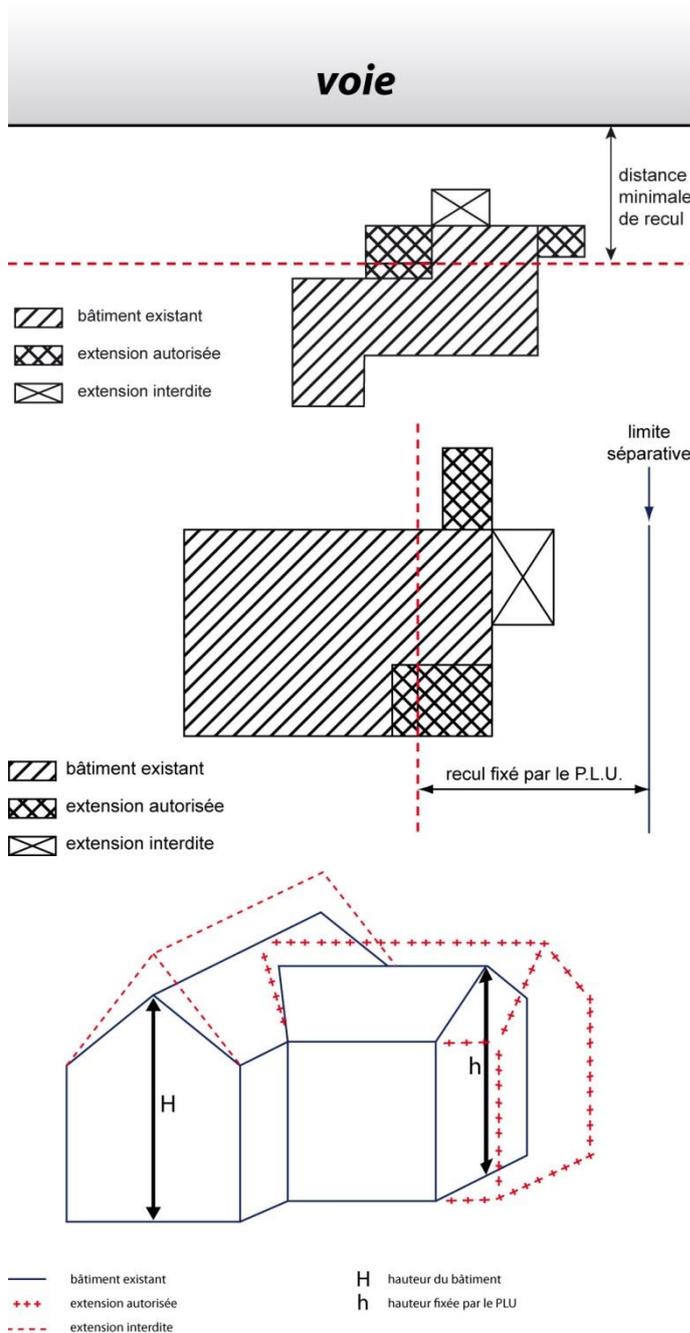


ALIGNEMENT

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

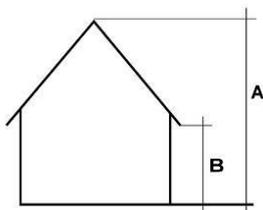
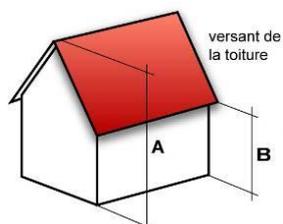
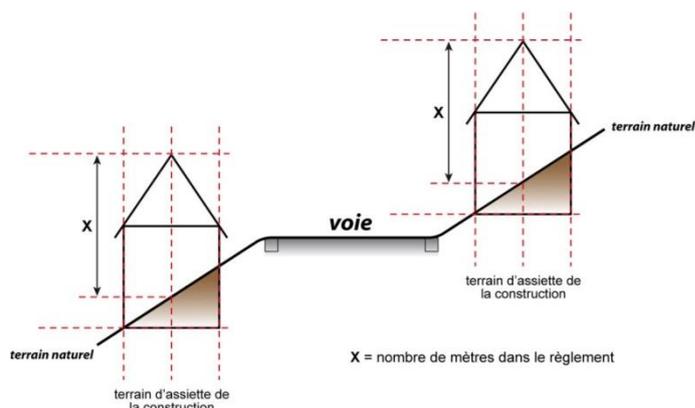
- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

- 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

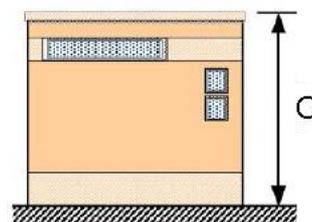
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

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

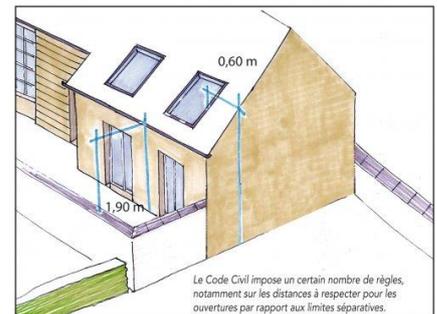
CODE CIVIL

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

– au droit de vue :

Toute porte, 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).

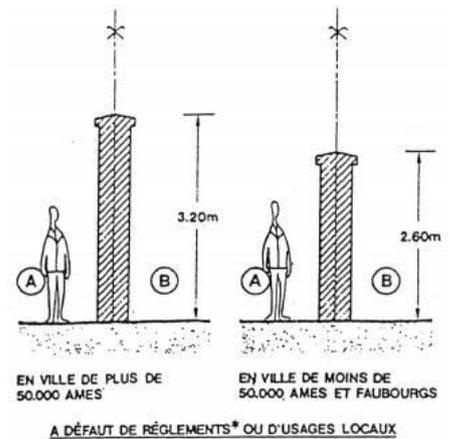


– aux clôtures :

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.

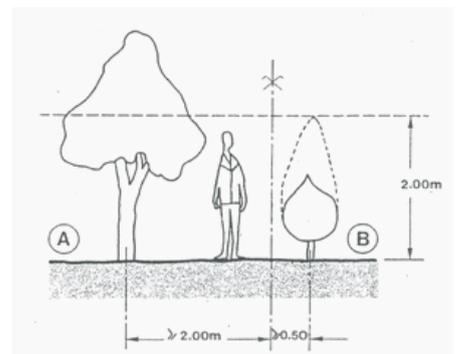
A défaut de réglementation particulière (article 11 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– 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.



Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

PETITE CONSTRUCTION

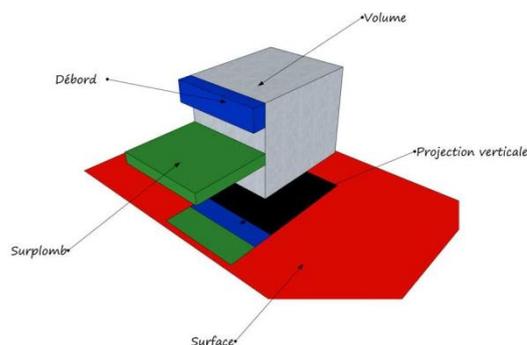
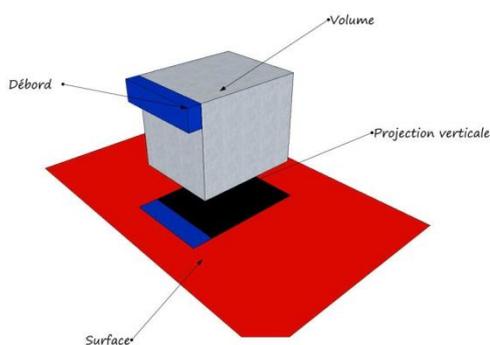
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure ou égale à 30 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

EMPRISE AU SOL

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

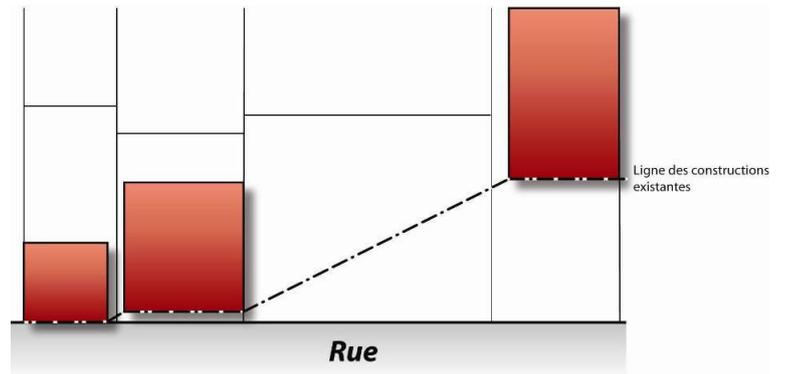


LEGER RECU

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul compris entre 0,50 et 0,80mètre.

LIGNE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

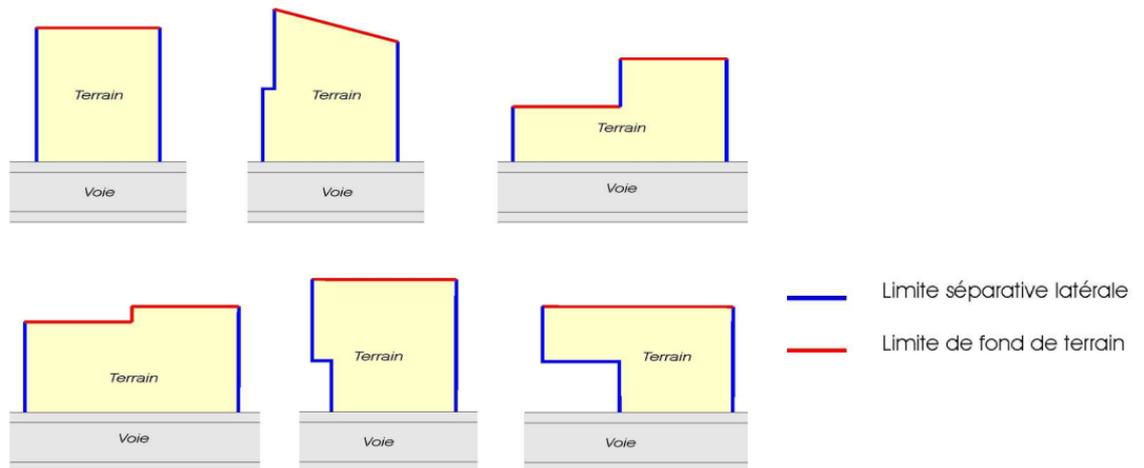
Elle est définie par une ligne brisée qui lie entre elles les façades principales des constructions édifiées sur des unités foncières desservies par une même voie.



LIMITES SEPARATIVES

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

- les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales ;
- la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.



Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

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.

SENTIER

C'est un chemin étroit qui ne laisse passage qu'aux piétons ou aux bicyclettes.

SERVITUDE DE JOUR

La servitude de jour est définie à l'article 689 du Code Civil dont la validité est ensuite définie à l'article 707 du même code.

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.

Titre II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA correspond au cœur de village de Breitenbach.
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 ;
 - à un stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'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.

VOIRIE

2. 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 - 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

2. Pour toute nouvelle construction, les branchements devront présenter des branchements séparatifs.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

4. 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

5. Pour toute construction, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, conformes à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

RESEAUX SECS

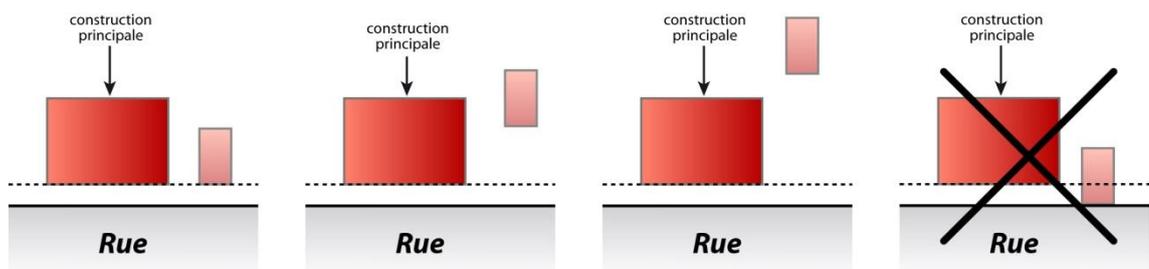
7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 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 façade des constructions situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.
4. En cas de décrochement entre deux constructions qui l'entourent, la construction à venir devra s'implanter sur l'une ou l'autre des constructions voisines ou entre les deux. Dans tous les cas, le recul par rapport à l'alignement ne pourra excéder 5 mètres.
5. En l'absence d'alignement des constructions voisines, la façade des constructions s'implante à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement.
6. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies la façade de la construction s'implante sur la ligne des constructions existantes le long de la voie sur laquelle elle accède. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement.
7. Les autres constructions (petites ou principales) 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.



RECUK PAR RAPPORT AUX SENTIERS

8. Tout point d'une construction devra être situé à une distance au moins égale à 2 mètres de tout sentier.

CES DISPOSITIONS 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, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui 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. Toute construction devra être implantée :
 - soit sur limite séparative,
 - soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ladite limite.

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

3. Toute construction ou installation doit être édiflée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

CES DISPOSITIONS 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, telle que définie aux dispositions générales.

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

Non réglementé

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 :
 - 12 mètres au faitage ;
 - 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

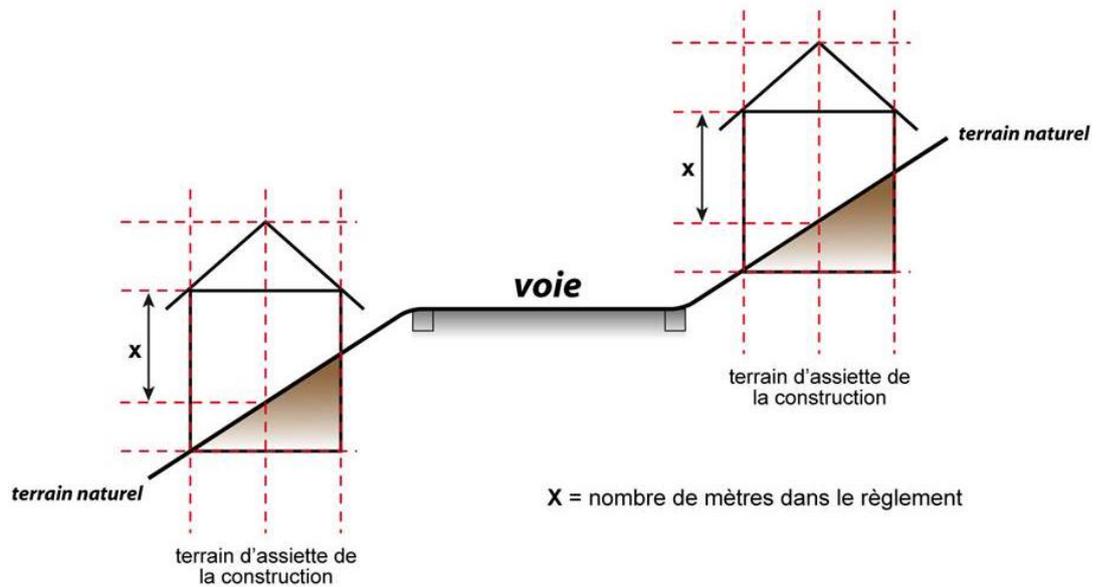
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, 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, telle que définie aux dispositions générales.

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.

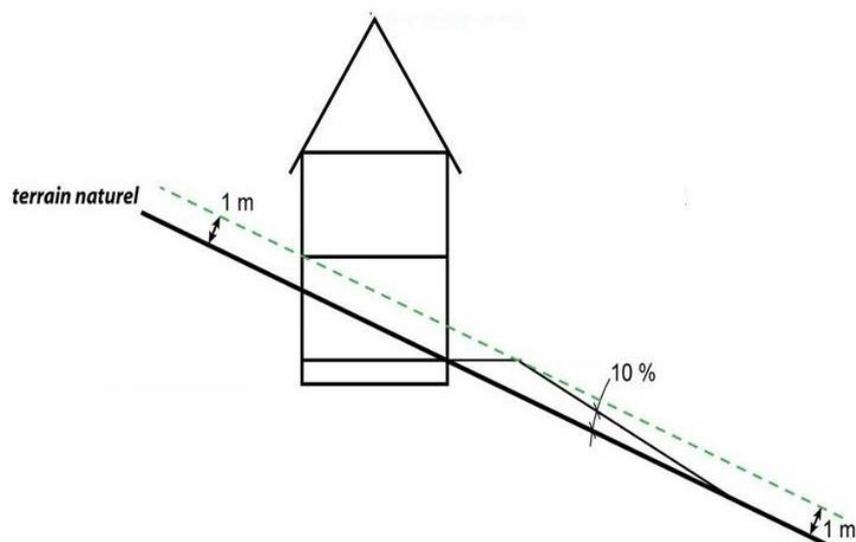
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2. Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à + de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.



DEBLAIS, REMBLAIS

3. Les déblais sont autorisés à condition qu'ils correspondent aux besoins engendrés par la construction admise dans la zone.
4. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.



Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

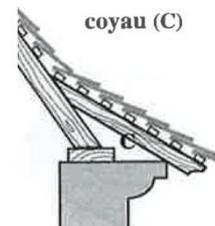
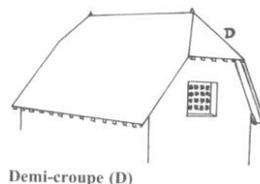
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

COULEURS

5. Les teintes vives en façades ou en clôture sont interdites.

TOITURES

6. La ligne principale de faîtage sera parallèle au long côté de la construction. En cas de bâtiment complexe, la règle s'applique à chaque corps de bâtiment.
7. Les toitures 4 pans de surface égale sont interdites.
8. La pente des toitures principales à usage d'habitation sera comprise entre 45° et 52°. Toutefois des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglémentée), des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées :
 - ✓ pour des volumes de faible emprise ou des volumes d'articulation ;
 - ✓ pour des volumes d'une hauteur inférieure à 7 mètres à la base de l'acrotère, sous réserve :
 - que ces mêmes volumes soient accolés à une construction dont la pente des toitures est effectivement comprise entre 45° et 52° ;
 - que la différence entre la hauteur au faîtage de la construction principale et la hauteur à l'égout ou à la base de l'acrotère de ces volumes soit supérieure à 3 (trois) mètres ;
 - que l'emprise au sol cumulée de ces volumes soit inférieure à l'emprise au sol de la construction principale, à laquelle ils sont annexés.
9. Les parties de toiture des constructions à destination d'habitation correspondant à des éléments à un seul niveau (extensions de l'habitat, vérandas, loggias, garages, annexes, etc...) accolés ou non à la construction principale peuvent être à pente plus faible, à pan unique (pente non réglementée), à toiture plate ou à terrasse accessible.
10. Dans ce cas, la hauteur des parties de toiture plate ou à terrasse accessible ne peut excéder la hauteur de l'égout du toit du bâtiment principal auquel elles sont rattachées. De plus, l'emprise au sol cumulée des volumes à toit plat ne peut excéder 50 % de celle du bâtiment principal auquel il se rattache.
11. Les toitures présentant un chéneau central sont interdites.
12. 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, ...).



13. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
14. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.

COUVERTURES

15.A l'exception des toitures plates, des terrasses accessibles et des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

CLOTURES

16.A l'exception des murs de soutènement ou de longrine, la hauteur des murs bahuts devra présenter une hauteur maximale de 0,20m par rapport au niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture.

17.Les murs pleins sont cependant admis.

VOLUMETRIE

18.Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, devront respecter la typologie traditionnelle des constructions.

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

1. 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.

STATIONNEMENT DES VELOS : POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION OU AUX BUREAUX

2. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

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

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
2. Les espaces de stationnement extérieur devront être réalisés sur des surfaces perméables, sauf pour des raisons d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

1. Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

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.

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 ou commerciale 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. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
5. 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 ;
 - à un stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière ;
 - ou à un chantier ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 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

2. Pour toute nouvelle construction, les branchements devront présenter des branchements séparatifs.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

4. 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

5. Pour toute construction, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, conformes à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

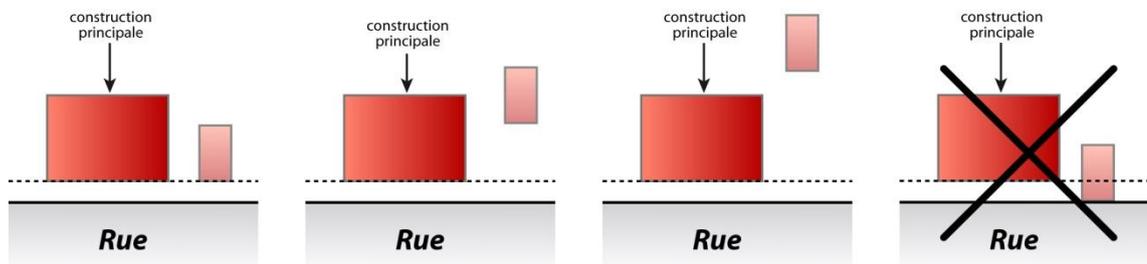
Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 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. A l'exception de la rue des Vosges, la façade des constructions situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.
4. En l'absence d'alignement des constructions voisines, la façade des constructions s'implante à une distance comprise entre 0 et 7 mètres de l'alignement.
5. De part et d'autre de la **rue des Vosges**, la façade avant des constructions situées en première ligne s'implante à une distance comprise entre 0 et 40 (quarante) mètres de l'alignement.
6. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies la façade de la construction s'implante sur la ligne des constructions existantes le long de la voie sur laquelle elle accède. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement.
7. Les autres constructions (petites ou principales) 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.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



RECUK PAR RAPPORT AUX SENTIERS

8. Tout point d'une construction devra être situé à une distance au moins égale à 2 mètres de tout sentier.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

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, telle que définie aux dispositions générales.
10. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre 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 - 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. Par rapport aux limites séparatives, le nu de la façade des constructions devra s'implanter soit :
 - sur limite séparative
 - en léger recul
 - à une distance minimale de 2 mètres
3. En cas de servitude de jour grevant la parcelle, un recul maximal de 2 mètres du nu de la façade de la construction est admis le long de la limite séparative concernée.

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

PAR RAPPORT AUX LISIERES FORESTIERES, DANS LE SECTEUR DE LA VILLA MATTHIS

5. Les constructions devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres des limites forestières.

CES DISPOSITIONS 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, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

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 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
3. Dans le cas de sous-sol semi-enterré, la hauteur de partie visible est limitée à 1,30 mètre au-dessus du niveau fini de la voirie sur laquelle la construction prend accès.

CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 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, telle que définie aux dispositions générales.

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

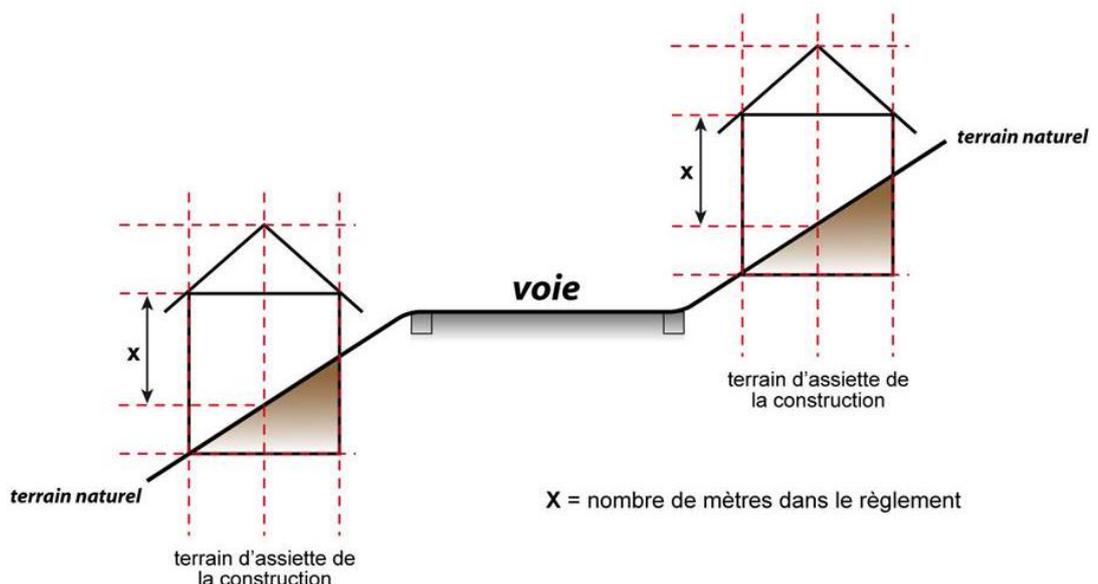
1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Le sens du faîtage du volume principal des constructions principales devra être parallèle aux courbes de niveau.

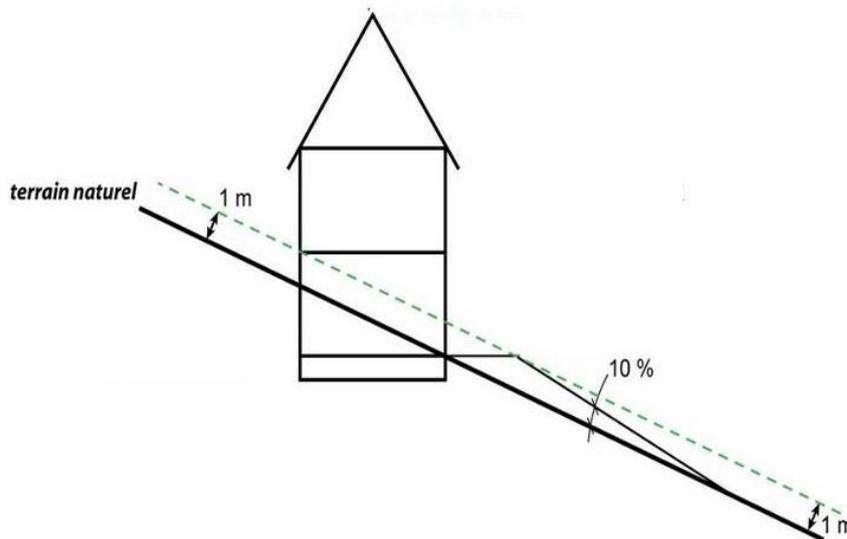
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2. Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à + de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.



DEBLAIS, REMBLAIS

3. Les déblais sont autorisés à condition qu'ils correspondent aux besoins engendrés par la construction admise dans la zone.
4. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.



COULEURS

5. Les teintes vives en façades ou en clôture sont interdites.

TOITURES

6. La ligne principale de faîtage sera parallèle au long côté de la construction. En cas de bâtiment complexe, la règle s'applique à chaque corps de bâtiment.
7. Les toitures 4 pans sont interdites.
8. La pente des toitures principales à usage d'habitation sera comprise entre 45° et 52°. Toutefois des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglémentée), des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées :
 - ✓ pour des volumes de faible emprise ou des volumes d'articulation ;
 - ✓ pour des volumes d'une hauteur inférieure à 7 mètres à la base de l'acrotère, sous réserve :
 - que ces mêmes volumes soient accolés à une construction dont la pente des toitures est effectivement comprise entre 45° et 52° ;
 - que la différence entre la hauteur au faîtage de la construction principale et la hauteur à l'égout ou à la base de l'acrotère de ces volumes soit supérieure à 3 (trois) mètres ;

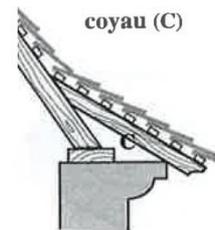
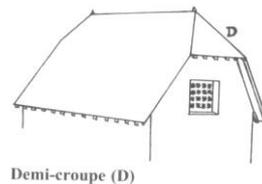
Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- que l'emprise au sol cumulée de ces volumes soit inférieure à l'emprise au sol de la construction principale, à laquelle ils sont annexés.
9. Les parties de toiture des constructions à destination d'habitation correspondant à des éléments à un seul niveau (extensions de l'habitat, vérandas, loggias, garages, annexes, etc...) accolés ou non à la construction principale peuvent être à pente plus faible, à pan unique (pente non réglementée), à toiture plate ou à terrasse accessible.
- Dans ce cas, la hauteur des parties de toiture plate ou à terrasse accessible ne peut excéder la hauteur de l'égout du toit du bâtiment principal auquel elles sont rattachées. De plus, l'emprise au sol cumulée des volumes à toit plat ne peut excéder 50 % de celle du bâtiment principal auquel il se rattache.
10. Les toitures présentant un chéneau central sont interdites.
11. 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, ...).



12. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
13. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.

COUVERTURES

14. A l'exception des toitures plates, des terrasses accessibles et des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

CLOTURES

15. A l'exception des murs de soutènement ou de longrine, la hauteur des murs bahuts devra présenter une hauteur maximale de 0,20m par rapport au niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture.
16. Les murs pleins sont cependant admis.

VOLUMETRIE

17. Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, devront respecter la typologie traditionnelle des constructions.

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

1. 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.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

3. Pour chaque tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, une place de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 3 places par logement.
4. Les extensions de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

STATIONNEMENT DES VELOS : POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION OU AUX BUREAUX

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

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

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
2. Les espaces de stationnement extérieur devront être réalisés sur des surfaces perméables, sauf pour des raisons d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

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

1. Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 identifie les sites dévolus principalement aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination d'entrepôt,
2. Les constructions à destination agricole ou forestière,
3. Les constructions à destination industrielle,
4. Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
6. Le camping,
7. Les étangs et carrières.
8. Le stationnement isolé de caravanes.

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

1. Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et indispensables à l'activité de la zone,
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés à un chantier.
3. Les aires de stationnement.

Article 3 - UE - 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.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 - 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. Pour toute construction, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, conformes à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.
5. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

RESEAUX SECS

6. 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, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment ;
2. Les constructions doivent s'implanter :
 - soit à l'alignement*,
 - soit à une distance supérieure ou égale à 1 mètre.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- 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, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UX.

Article 7 - UE - 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 minimum de 1 mètre.

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges du Breitenbach.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé

Article 11 - UE - 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.

COULEURS

2. Les teintes vives en façades ou en clôture sont interdites.

Article 12 - UE - 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.

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 UX

CARACTERE DU SECTEUR

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

Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existants 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 150 m²
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.

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.

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 - 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. Pour toute construction, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, conformes à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.
5. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RESEAUX SECS

6. 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, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- 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, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui 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 minimum de 3 mètres.

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges du Breitenbach.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- 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, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative.

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 des constructions est fixée à 13 mètres hors-tout.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- 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, telle que définie aux dispositions générales.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 11 - UX - 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.

COULEURS

2. Les teintes vives en façades ou en clôture sont interdites.

Article 12 - UX - 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.

STATIONNEMENT DES VELOS : POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

2. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.
3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation de bureaux.

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 étangs et 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.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

5. L'urbanisation chaque zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une superficie minimale de 50 ares, sauf si elle porte sur l'intégralité de la zone ;
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 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

2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

4. 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

5. Pour toute construction, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, conformes à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

RESEAUX SECS

7. Les lignes et les branchements doivent être enterrés.

Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 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.

DANS TOUTES LES ZONES 1AU, SAUF DANS LE SECTEUR DU FRONENBERG

3. Toute construction sera implantée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

DANS LE SECTEUR DU FRONENBERG

4. Au-moins 70 (soixante-dix) % de la largeur de façade donnant sur la voie de la construction principale devront être implantés à une distance comprise entre 3 (trois) et 7 (sept) mètres de la voie existante, à modifier ou à créer.
5. Les petites constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 (trois) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

RECU PAR RAPPORT AUX SENTIERS

6. Tout point d'une construction devra être situé à une distance au moins égale à 2 mètres de tout sentier.

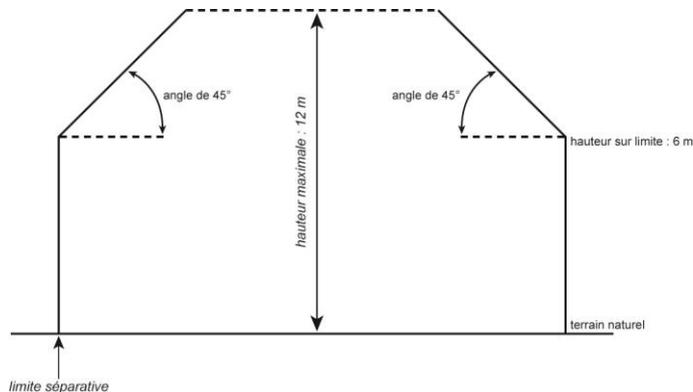
DANS TOUTES LES ZONES 1AU, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

7. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
8. aux car-ports¹ qui peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
9. aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.

¹ Un car-port est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de quatre poteaux qui portent un toit.

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

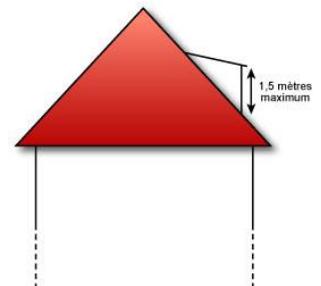
1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite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



3. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou à au moins 0,60 mètre de ces limites sont autorisées.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

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, telle que définie aux dispositions générales.
5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre.



6. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de 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

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 80% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur 1AU.
2. Cette emprise au sol maximale est ramenée à 70 % de ladite superficie pour le secteur du Fronenberg.

Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

DANS TOUTE LA ZONE 1AU, SAUF DANS LE SECTEUR DU FRONENBERG :

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 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

DANS LE SECTEUR DU FRONENBERG :

3. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant travaux.
4. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Au nord du chemin = 6 (six) mètres hors tout ;
 - Au sud du chemin = 8 (huit) mètres hors tout.

DANS TOUTE LA ZONE 1AU, CES DISPOSITIONS 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, telle que définie aux dispositions générales.

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

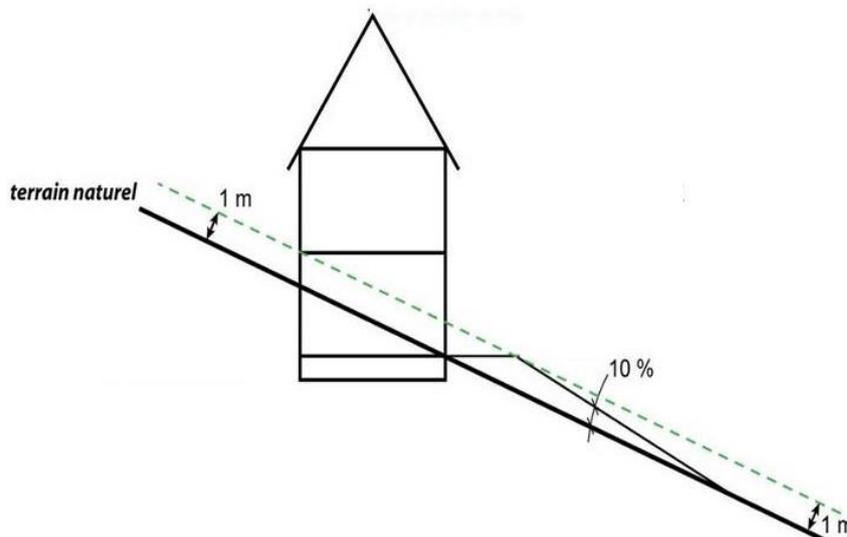
1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

COULEURS

2. Les teintes vives en façades ou en clôture sont interdites.

DEBLAIS, REMBLAIS

3. Les déblais sont autorisés à condition qu'ils correspondent aux besoins engendrés par la construction admise dans la zone.
4. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.



CLOTURES

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU Règlement

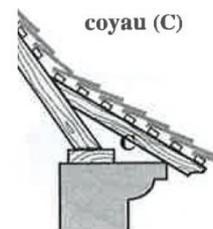
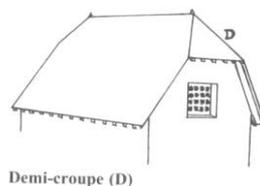
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Le sens du faîtage du volume principal des constructions principales devra être parallèle aux courbes de niveau.

TOITURES (EN DEHORS DU LIEU-DIT FRONENBERG)

6. La ligne principale de faîtage sera parallèle au long côté de la construction. En cas de bâtiment complexe, la règle s'applique à chaque corps de bâtiment.
7. Les toitures 4 pans sont interdites.
8. La pente des toitures principales à usage d'habitation sera comprise entre 45° et 52°. Toutefois des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglémentée), des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées :
 - ✓ pour des volumes de faible emprise ou des volumes d'articulation ;
 - ✓ pour des volumes d'une hauteur inférieure à 7 mètres à la base de l'acrotère, sous réserve :
 - que ces mêmes volumes soient accolés à une construction dont la pente des toitures est effectivement comprise entre 45° et 52° ;
 - que la différence entre la hauteur au faîtage de la construction principale et la hauteur à l'égout ou à la base de l'acrotère de ces volumes soit supérieure à 3 (trois) mètres ;
 - que l'emprise au sol cumulée de ces volumes soit inférieure à l'emprise au sol de la construction principale, à laquelle ils sont annexés.
9. Les parties de toiture des constructions à destination d'habitation correspondant à des éléments à un seul niveau (extensions de l'habitat, vérandas, loggias, garages, annexes, etc...) accolés ou non à la construction principale peuvent être à pente plus faible, à pan unique (pente non réglementée), à toiture plate ou à terrasse accessible.
10. Les toitures présentant un chéneau central sont interdites.
11. 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, ...).



12. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
13. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.

TOITURES (AU LIEU-DIT FRONENBERG)

14. La pente des toitures des volumes principaux des constructions principales devra être inférieure ou égale à 30°.

15. Les toitures plates ainsi que les terrasses accessibles sont autorisées.

COUVERTURES

16. A l'exception des toitures plates ou végétalisées, des terrasses accessibles et des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

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 de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 places par logement.
Les extensions de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

STATIONNEMENT DES VELOS : POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION OU AUX BUREAUX

3. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

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

1. Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Les plantations devront être implantées de façon à améliorer l'intégration paysagère des constructions.
3. Les plantations mono-espèces sont interdites.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR DU FRONENBERG :

4. Des plantations d'arbres fruitiers d'essences variées et locales devront être réalisées en périphérie des constructions, de façon à composer un ensemble rappelant les vergers.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

1. 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

1. 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, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Extrait du rapport de présentation

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

1. 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

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 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 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre 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 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative.

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

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.

COULEURS

2. Les teintes vives en façades ou en clôture sont interdites.

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

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Non réglementé

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AUT

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 2AUT 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'hébergement touristique, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Elle est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU, pour développer des activités à vocation de tourisme et de loisirs.

Extrait du rapport de présentation

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article 5 - 2AUT - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - 2AUT - 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, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 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 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

Article 7 - 2AUT - 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 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9 - 2AUT - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - 2AUT - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 - 2AUT - 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.

COULEURS

2. Les teintes vives en façades ou en clôture sont interdites.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Titre IV **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

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 des secteurs AH qui correspondent au bâti isolé, notamment des chalets et constructions existantes sur des emprises limitées.

Elle comprend des secteurs AC destinés à accueillir les installations et constructions agricoles.

Elle comprend un secteur AT, comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, divisé en deux sous-secteurs AT1 et AT2, qui correspond au site d'« Espace Nature ».

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 sont admises dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voieset qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
2. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
3. Les opérations prévues en emplacements réservés ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

DANS LE SECTEUR AC SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
6. Un logement de fonction par chef d'exploitation à condition que la présence continue sur le lieu de l'exploitation soit nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
7. 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.

EN SECTEUR AH, SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

8. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
9. L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des constructions existantes ;
10. Les constructions d'une superficie de plancher inférieure ou égale à 40 (quarante) m² au plus et au total, et d'une hauteur totale limitée à 3 (trois) mètres.

EN SOUS-SECTEUR AT1, SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

11. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
12. 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 ;
13. Les constructions et installations nécessaires à l'assainissement non collectif, dans le respect de la réglementation en vigueur ;
14. Les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

EN SOUS-SECTEUR AT2, SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

15. 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 superficie de plancher inférieure ou égale à 650 m² pour l'ensemble du secteur AT2 (logement de fonction compris) ;
16. 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 AT ;
17. Les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ;
18. Les constructions et installations nécessaires à l'assainissement non collectif, dans le respect de la réglementation en vigueur ;
19. 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.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

5. Pour toute construction, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, conformes à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

RESEAUX SECS

7. 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, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation ;

CES DISPOSITIONS 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, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui 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 ou en léger recul ;
 - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges du Breitenbach ou des cours d'eau identifiés.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DANS LE SECTEUR AT, PAR RAPPORT AUX LISIERES FORESTIERES

3. Les constructions devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres des limites forestières.

CES DISPOSITIONS 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, telle que définie aux dispositions générales ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative.

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

EN SECTEURS AH

1. L'augmentation de l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

EN SOUS-SECTEURS AT1 ET AT2

2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions résulte des articles 2A et 10A du présent règlement.

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITION APPLICABLE A TOUTE LA ZONE, SAUF EN SECTEUR AT

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

EN SECTEUR AC

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors-tout.

EN SOUS-SECTEURS AT1 ET AT2

3. La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction.
4. 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**.

CLOTURES, DANS TOUTE LA ZONE A

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

DANS TOUTE LA ZONE A CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - 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, telle que définie aux dispositions générales.

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

1. 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.
2. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.
3. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.
4. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

CLOTURES, DANS TOUTE LA ZONE A

5. Les clôtures ne devront pas comporter de murs bahuts ou de murs pleins et se composer soit d'une haie végétale, soit d'un grillage à large maille doublé d'une haie végétale.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

1. 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.

EN SECTEUR AC

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 la plus longue 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 circulations.

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

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

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

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 NB identifiant les sites de la Grande Bellevue (NB1) et de la Tannhütte (NB2).

Elle comprend un secteur NC pour l'espace de camping.

Elle comprend un secteur NG destiné à l'hébergement touristique, divisé en trois sous-secteurs NG1 et NG2 pour un hébergement en gîtes et chalets et un sous-secteur NG3 destiné à l'hébergement touristique de type yourtes.

Elle comprend un secteur NJ qui correspond à des secteurs de jardin à l'arrière des parcelles bâties.

Elle comprend des secteurs NH qui correspondent au bâti isolé, notamment des chalets et constructions existantes sur des emprises limitées.

Elle comprend un secteur NP pour les installations spécifiques du Parc Aventure.

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, sont admises dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
 - soit à l'exploitation forestièreet qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
2. Les ruchers, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 (cinq) m² dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ;

3. Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient ouverts sur un côté au moins, et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 (vingt) m², et qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

EN SECTEUR NB SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

6. En secteur NB1 : Les constructions destinées aux abris pour promeneurs, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale des constructions pour l'ensemble du secteur ;
7. En secteur NB2 : L'extension de la construction existante sur le site, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

EN SECTEUR NC SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

8. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
9. Le camping (y compris les installations sanitaires qui y sont liées) et les habitations légères de loisirs à condition d'être implantés sur des terrains aménagés à cet effet.
10. Les constructions d'une emprise au sol maximale de 40 (quarante) m², dans la limite de 400 m² d'emprise au sol totale des constructions pour l'ensemble du secteur NC.

EN SOUS-SECTEURS NG1 ET NG2 SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

11. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
12. L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des constructions existantes.
13. Les constructions nouvelles à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas :
 - 100 m² dans le sous-secteur NG1 ;
 - 100 m² dans le sous-secteur NG2.

EN SOUS-SECTEUR NG3 SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

14. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
15. L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des constructions existantes.
16. Les installations d'hébergement temporaire touristique démontable et sans dalle (yourtes), ainsi que les installations qui y sont liées.

EN SECTEUR NH, SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

17. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
18. L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des constructions existantes ;

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

19. Les constructions d'une superficie de plancher inférieure ou égale à 40 (quarante) m² au plus et au total, et d'une hauteur totale limitée à 3 (trois) mètres.

EN SECTEUR NJ, SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

20. Les constructions à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et une hauteur hors-tout de moins de 3,50 mètres.

EN SECTEUR NP SONT ADMIS, EN SUS DES OUS ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

- 21. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
- 22. L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des constructions existantes.
- 23. Les constructions nouvelles si elles sont liées aux sports et loisirs et à la restauration ;
- 24. Les aires de jeux non motorisés ;
- 25. Les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

Article 3 - N - 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 - 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.

EAUX USEES

Eaux usées

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

5. Pour toute construction, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, conformes à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

RESEAUX SECS

7. 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, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 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 mètres par rapport à l'alignement des voies, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation ;
 - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

CES DISPOSITIONS 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, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui 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 mètres.

CETTE DISPOSITION NE S'APPLIQUE 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, telle que définie aux dispositions générales.

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

EN SECTEUR NB

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m² pour l'ensemble de la zone NB1.
2. L'emprise au sol de la construction existante peut être augmentée dans la limite de 20 %.

EN SECTEUR NC

3. L'augmentation de l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
4. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40m².

EN SOUS-SECTEUR NG1

5. L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique est limitée à 100 m² pour l'ensemble du sous-secteur NG1.

EN SOUS-SECTEUR NG2

6. L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique est limitée à 100 m² pour l'ensemble du sous-secteur NG2.

EN SOUS-SECTEUR NG3

7. L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique est limitée à 300 m² par unité foncière, y compris les installations techniques (sanitaires).

EN SECTEUR NJ

8. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40 m².

EN SECTEUR NH

9. L'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

EN SECTEUR NP

10. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200 m².

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

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

EN SECTEUR NB

2. Dans le secteur NB1 : hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres hors-tout
3. Dans le secteur NB2 : la hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment d'origine.

EN SECTEUR NJ

4. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres hors-tout.

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

EN SECTEUR NH

5. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère.

EN SOUS-SECTEURS NG1 ET NG2

6. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère.

EN SOUS-SECTEUR NG3

7. La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.

EN SECTEUR NP

8. A l'exception des installations liées aux équipements du Parc Aventure (tour de saut, départ de tyrolienne, ...), les constructions admises ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 10 mètres hors tout.

CLOTURES, DANS TOUTE LA ZONE N

9. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

DANS TOUTE LA ZONE N, LES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- 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, telle que définie aux dispositions générales.

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

1. 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.
2. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.
3. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes

vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.

4. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments.

DE PLUS, EN SOUS-SECTEUR NG3

5. Les toitures devront être conçues de façon à reprendre l'esprit des formes des yourtes (toiture à pan concave ou à un seul pan par exemple).
6. Les façades des constructions annexes (sanitaires) devront être traitées en matériaux rappelant celles des yourtes ou en matériaux rappelant l'aspect bois ou l'aspect "pierres".
7. Les constructions annexes aux yourtes devront être recouvertes d'une toiture végétalisée. Lorsqu'elles sont corrélées à au moins deux yourtes, les constructions annexes (sanitaires) devront être contiguës.
8. Le traitement des yourtes et de leurs annexes devra être harmonieux sur l'ensemble du site.

CLOTURES

9. Les clôtures ne devront pas comporter de murs bahuts ou de murs pleins et se composer soit d'une haie végétale, soit d'un grillage à large maille doublé d'une haie végétale.

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

1. 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 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. A l'exception des accès et espaces de stationnement destinés aux personnes à mobilité réduite, tous les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales.

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

Commune de Breitenbach

REVISION DU PLU Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

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

Non réglementé