

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

SCHOENENBOURG

Règlement

ELABORATION de Communes
APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU

23 JAN. 2012

A HOHWILLER
LE

24 JAN. 2012

LE PRESIDENT

Charles GRAF



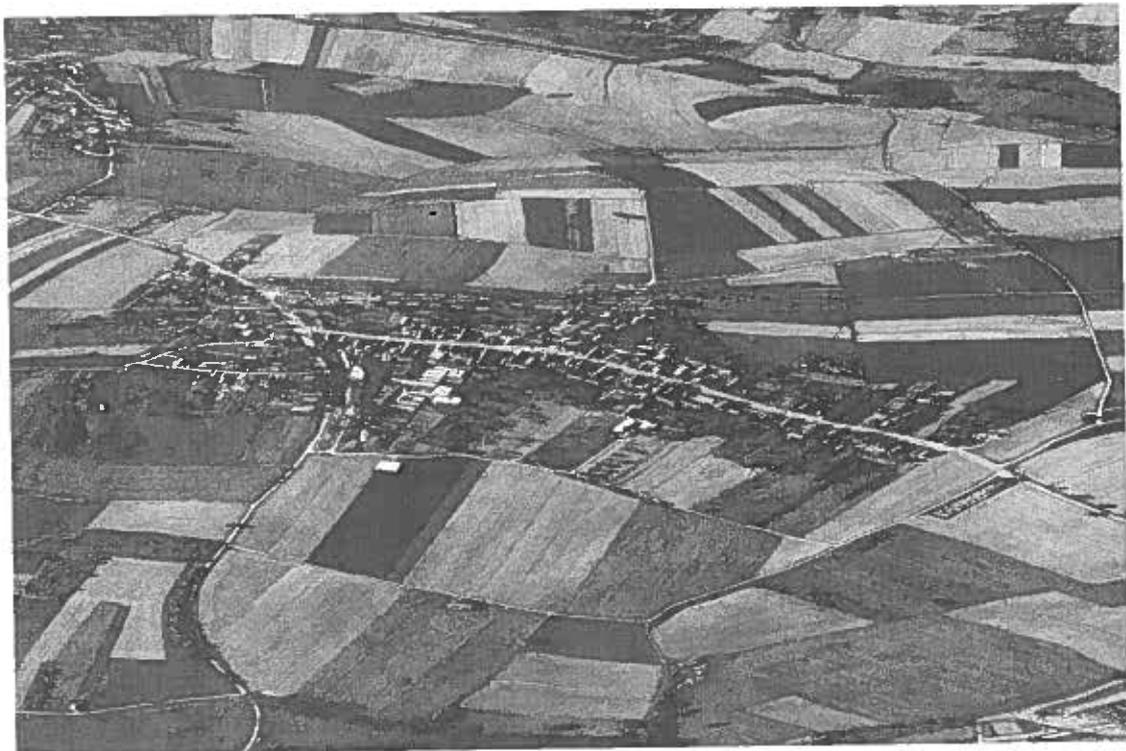


**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



**Commune de
Schoenenbourg**

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT



 **O.T.E. ingénierie**
OMNIUM TECHNIQUE EUROPÉEN
1 rue de la Lisière
BP 40110
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX
Tél. 03 88 67 55 55 - Fax 03 88 66 70 80

Maurice Valérie
FREY - GOBYN
ARCHITECTES
URBANISTES
25, rue des Pêcheurs - 67000 STRASBOURG
Tél. 03 88 30 17 26 / Fax 03 88 29 62 55

**Madinfor**
conseil

Document approuvé le 23 janvier 2012

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

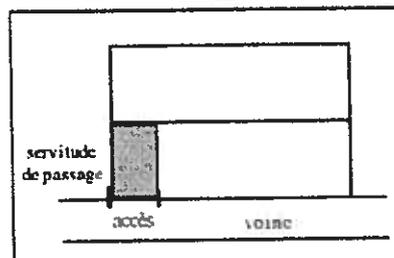
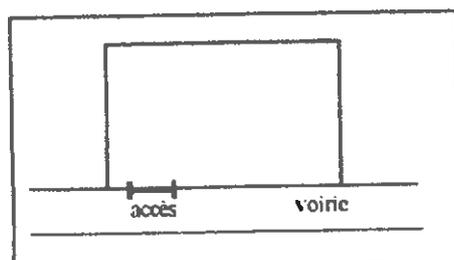
Article 1: Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Schoenenbourg du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67455)

Article 2: Lexique

Accès

L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



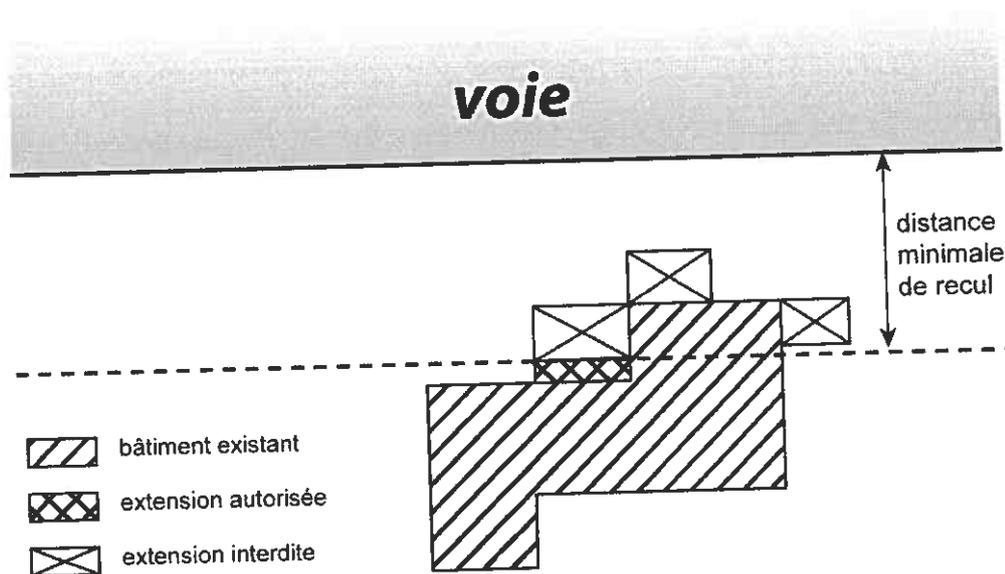
Affouillement et exhaussement du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Aggravation de la non-conformité

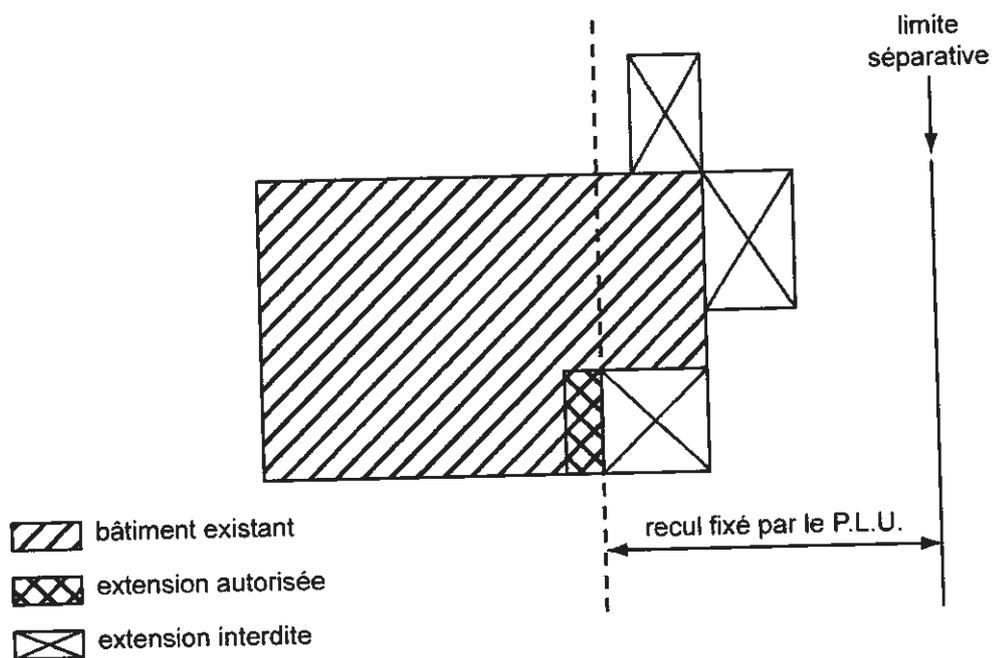
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée

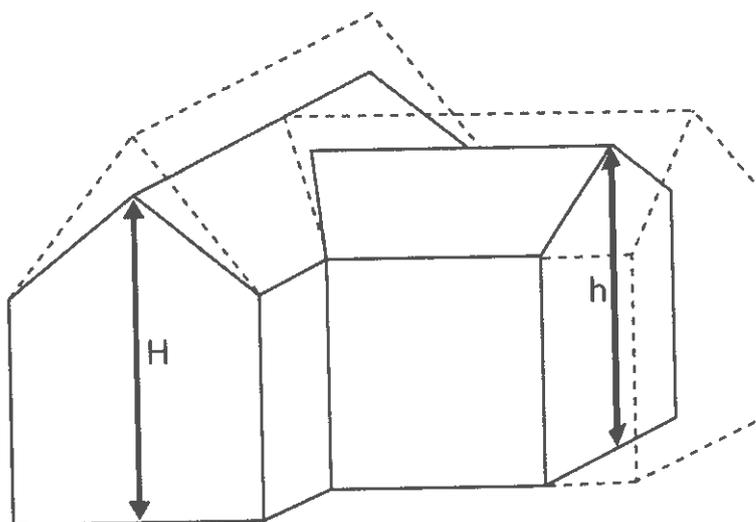


-  bâtiment existant
-  extension autorisée
-  extension interdite

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur préexistante si celle-ci n'est pas conforme aux dispositions édictées.



— bâtiment existant
- - - extension interdite

H hauteur du bâtiment
h hauteur fixée par le PLU

Alignement

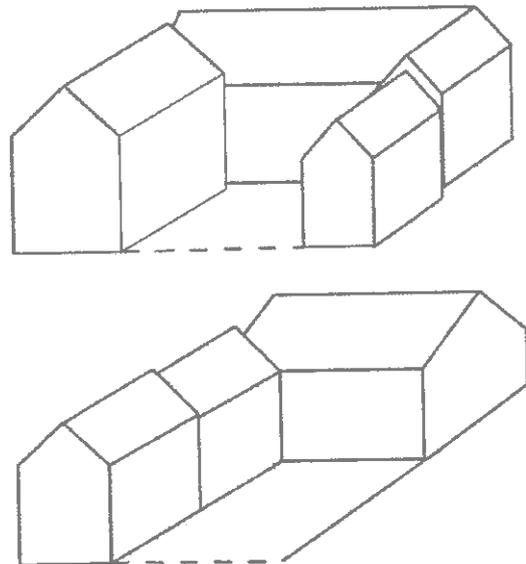
On considère l'alignement comme la limite (constituée par un plan vertical) entre le fond privé et la voie.

Carrière

Terrain à ciel ouvert d'où l'on extrait des matériaux destinés à la construction (calcaire, argile...). Les carrières relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Corps de ferme

Unité foncière bâtie, composée de plusieurs bâtiments, distincts selon leur fonction (habitation, étable, écurie, grange) et réunis autour d'une cour fermée ou non. Les dimensions de la propriété et l'importance des bâtiments contribuent à orienter la forme et l'implantation des bâtiments en L ou en U. L'habitation est le plus souvent située à l'avant et présente pignon sur rue, l'entrée et les accès aux bâtiments se font par la cour.



Emprise au sol

Surface de terrain occupée par les constructions, débords (balcons, terrasse, débords de toiture,...), piscines couvertes et sous-sol compris.
L'emprise au sol est considérée comme faible lorsqu'elle n'excède pas 2 m².

Façade

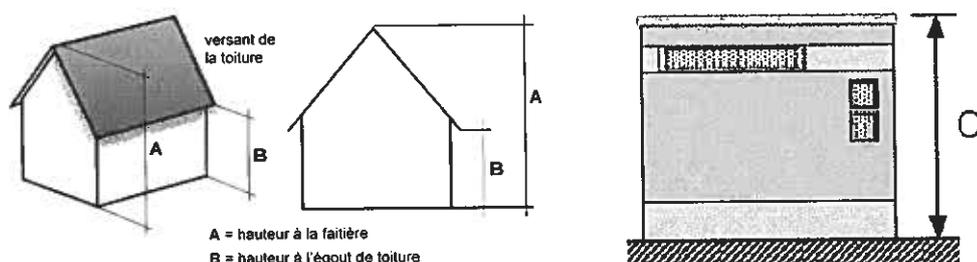
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

Façade principale ou façade avant

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis la voie ou "façade sur rue".

Hauteur des constructions



A = hauteur au faîtage
B = hauteur à l'égout

C = hauteur à l'acrotère

Léger recul

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 maximal de 0.80 mètres.

Limites séparatives

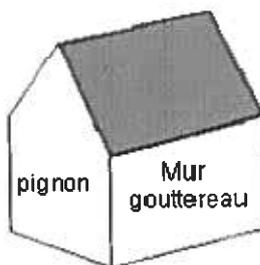
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

Petite construction

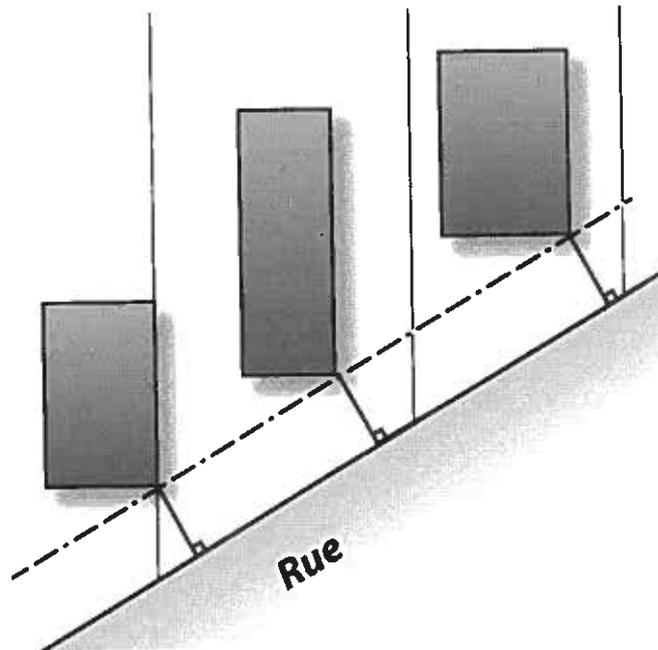
Est considérée comme une petite construction, toute construction présentant moins de 20m² d'emprise au sol et moins de 3 mètres de hauteur hors tout.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



Redan



Le redan est le point définissant la distance la plus courte perpendiculairement entre la limite de la voie publique et le point le plus proche de la façade.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

Unité foncière

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Une voie correspond à l'emprise publique ou privée qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules.

Article 3: 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

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UX

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU
- la zone IAUX

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont:

- la zone AA
- la zone AC

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont:

- la zone NA

Les autres périmètres

- Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols. »
- La zone inondable indiquée au plan de zonage.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. 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 l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Schoenenbourg.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions ou installations agricoles aggravant les distances d'éloignement (distances de police sanitaire par rapport aux tiers)
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs
- les nouvelles exploitations agricoles

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, à l'industrie ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat

Article 3 UA : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies¹ doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres ouvertes à la circulation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

¹ Cf lexique

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- 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
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction principale doit être édifiée à une distance respectant l'alignement des constructions voisines à condition que cette distance soit comprise entre 0 et 5 mètres.
- Les façades implantées à l'alignement des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
- Les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.²

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant
- aux petites constructions³ qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

III Disposition complémentaire

La profondeur constructible des constructions d'une emprise au sol supérieure à 50m², à l'exception des piscines, est limitée à 50 mètres depuis la voie

² Cf lexique

³ Cf lexique

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

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en léger recul
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative
- les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 UA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

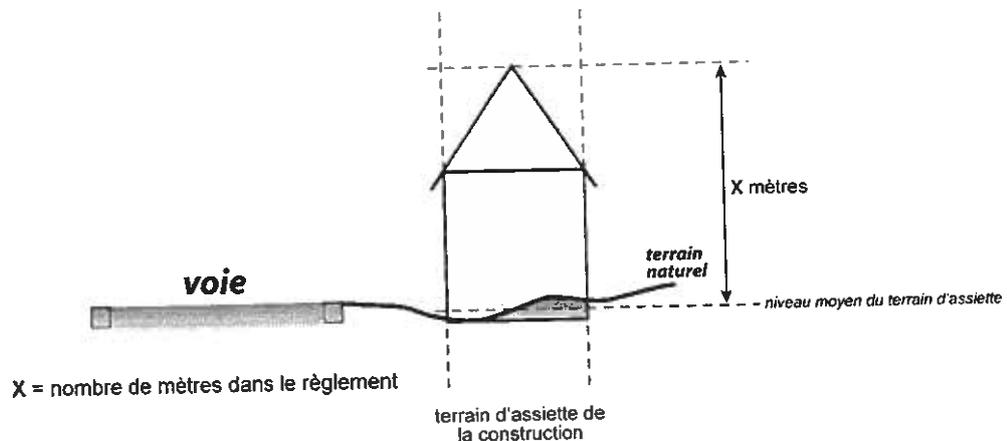
Article 9 UA : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 80 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UA.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au faîtage ou à l'acrotère⁴.

Elle est fixée à :

- 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 13 mètres au faîtage

⁴ Cf lexique

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Schoenenbourg
Règlement

Règlement applicable à la zone UA

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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.

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Dans le cas de toitures à pans, la pente de toiture de la construction visible depuis la rue doit présenter un angle compris entre 40 et 52°.

Les toitures terrasses ne devront pas représenter plus de 30% de la surface totale de la toiture.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Le garage fermé n'est pas considéré comme une place de stationnement. Son accès peut, en revanche, compter comme une place de stationnement. Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m² de SHON.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis. 60% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UA devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 UA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. 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 l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB correspond à la partie urbanisée récemment de la commune de Schoenenbourg.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt
- les nouvelles exploitations agricoles
- les constructions ou installations agricoles induisant des distances d'éloignement (distances de police sanitaire par rapport aux tiers)
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs
- toutes les constructions et installations dans les secteurs à protéger identifiés au plan de zonage.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, l'industrie ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat
- dans les secteurs à protéger, seuls les dispositifs de lutte contre les risques sont admis.

Article 3 UB : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres ouvertes à la circulation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- 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
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

- sur chaque unité foncière, la construction principale doit être édifiée en respectant la ligne de constructions existante à condition que cette distance soit comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la voie.
- les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant
- aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

III Disposition complémentaire

La profondeur constructible des constructions d'une emprise au sol supérieure à 50m², à l'exception des piscines, est limitée à 50 mètres depuis la voie

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

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
 - Lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale, la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres.
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 UB : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

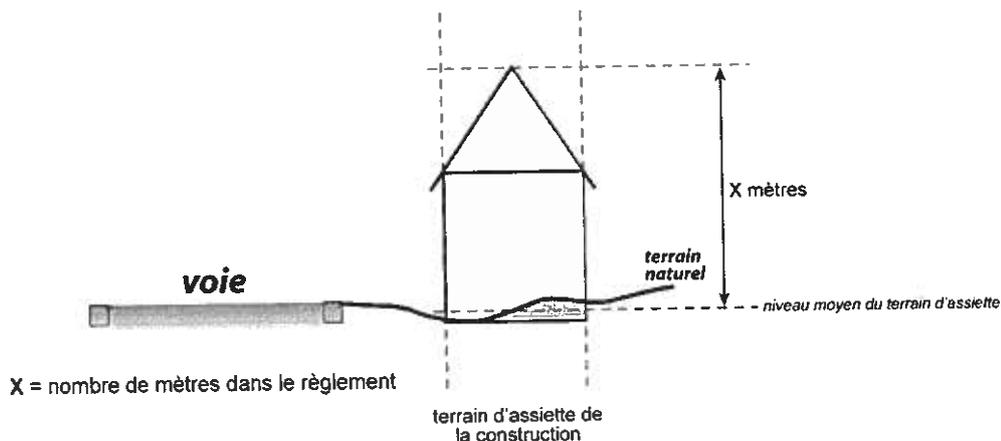
Article 9 UB : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 9 mètres à l'égout et à l'acrotère
- 12 mètres au faîtage

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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*.

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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.

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissées.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.
La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre .

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Le garage fermé n'est pas considéré comme une place de stationnement.
Son accès peut, en revanche, compter comme une place de stationnement.
Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m² de SHON.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.
60% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone U devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 UB : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. 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 l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UC correspond au secteur de la cité militaire située sur la commune de Schoenenbourg.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt
- les nouvelles exploitations agricoles
- les constructions ou installations agricoles induisant des distances d'éloignement
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article 3 UC : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

* CF lexique.

Article 4 UC : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- 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
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction principale doit être édifiée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la voie.
- Les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
 - Lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale, la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres.
- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 UC : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

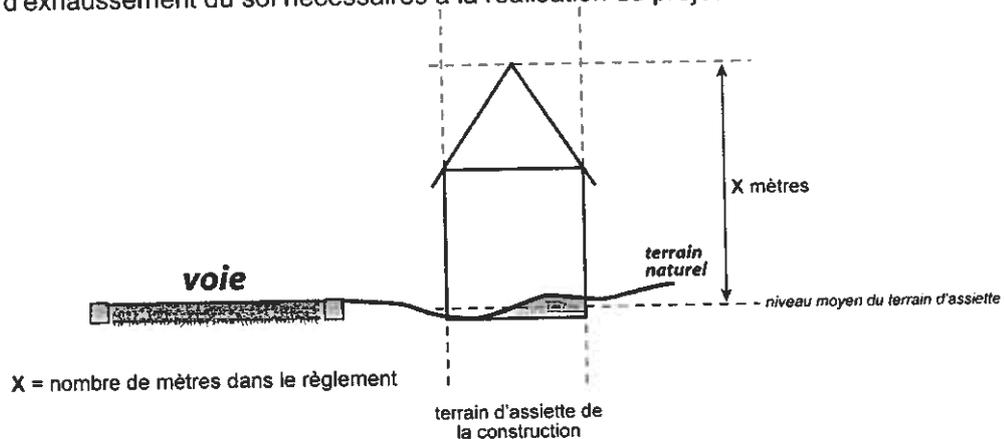
Article 9 UC : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 40 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UC.

Article 10 UC : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 12 mètres au faîtage

Le niveau moyen de la première dalle de construction ne devra pas dépasser de plus de 1,50mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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*.

Article 11 UC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissées.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 UC : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Le garage fermé n'est pas considéré comme une place de stationnement.

Son accès peut, en revanche, compter comme une place de stationnement.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m² de SHON.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Schoenenbourg
Règlement

Règlement applicable à la zone UC

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.
50% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone U devront rester perméables aux eaux pluviales.

Toute opération de plus de 2 bâtiments devra présenter un projet d'espace partagé aménagé et planté d'au moins 100m².

Article 14 UC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE :

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

La zone UE correspond aux secteurs destinés aux équipements et à leur développement sur la commune de Schoenenbourg.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel, d'habitation ou de toute activité de commerce, d'artisanat non liée au développement des équipements
- les constructions ou installations agricoles induisant des distances d'éloignement
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

Article 3 UE : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

* CF lexique

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

La façade avant de toute nouvelle construction doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à la voie.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte par une aggravation de la situation existante*.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

I Dispositions générales

Sauf disposition indiquée au plan de zonage, toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de minimal de 3 mètres.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte par une aggravation de la situation existante*.

II Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 UE : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

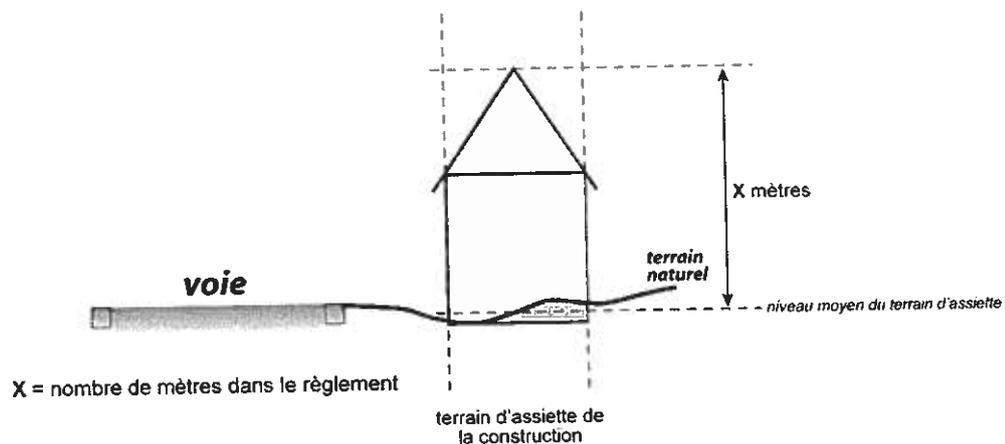
Article 9 UE : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la zone UE.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée au faîte ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 14 mètres au faîte
- 10 mètres à l'acrotère

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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*.

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.
Les espaces non bâtis de l'unité foncière devront rester perméables aux eaux pluviales.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Schoenenbourg
Règlement

Règlement applicable à la zone UE

Article 14 UE : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX :

La zone UX est une zone urbaine équipée.
Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Extrait du rapport de présentation

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières
- la création d'étang
- le stockage de matériels à ciel ouvert
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- les constructions à usage d'habitation

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

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.

Article 3 UX : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.

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.

II Voirie

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

* CF lexique

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

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

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative, sauf pour des raisons de sécurité
- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative ou de 4 mètres par rapport aux limites de la zone UX.
- Les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives
- aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 UX : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 UX : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

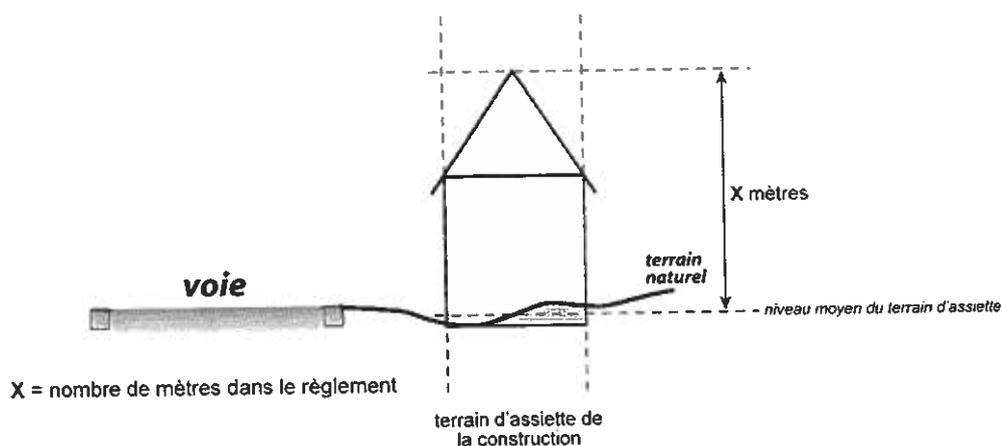
Calcul de la hauteur

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

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de Schoenenbourg Règlement

Règlement applicable à la zone UX



La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 14 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques propres à certaines installations.

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

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

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

II Dispositions particulières

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Par tranche de 100m² de SHON 3 places

Pour les constructions à usage de commerces :

- Par tranche de 100m² de surface de SHON :
- De 0 à 100m² 2 places
- De 101 à 1000m² 3 places
- Plus de 1001m² 5 places

Pour les constructions à usage d'équipements :

- Pour les hôtels, par tranche de 75m² de SHON 1 place
- Pour les restaurants, par tranche de 50m² de SHON 2 places
- Station service 3 places

Pour les autres activités industrielles et artisanales :

- Par tranche de 50m² de SHON 1 place

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être planté et aménagé en espace paysager.

Des plantations devront contribuer à leur intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.

Article 14 UX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU :

La zone IAU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. 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 l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone IAU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SCHOENENBOURG.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ou agricoles ou d'entrepôt
- Les entrepôts
- les affouillements et exhaussements du sol
- les parcs d'attractions
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

En secteurs IAUA et IAUB :

- L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné principalement à l'implantation de constructions à usage d'habitation en une ou plusieurs tranches ;
- La surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 1 hectare d'un seul tenant et sans enclave ;
- Cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone ;
- Le respect des orientations d'aménagement définies ;
- L'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.

En respect des dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article 3 IAU : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès^{*} à une voie* publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

^{*} CF lexique

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- 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
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction principale à usage d'habitation doit être édifiée
 - à une distance comprise entre 0 et 5 mètres
 - ou à une distance participant à l'optimisation énergétique.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

II Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 IAU : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

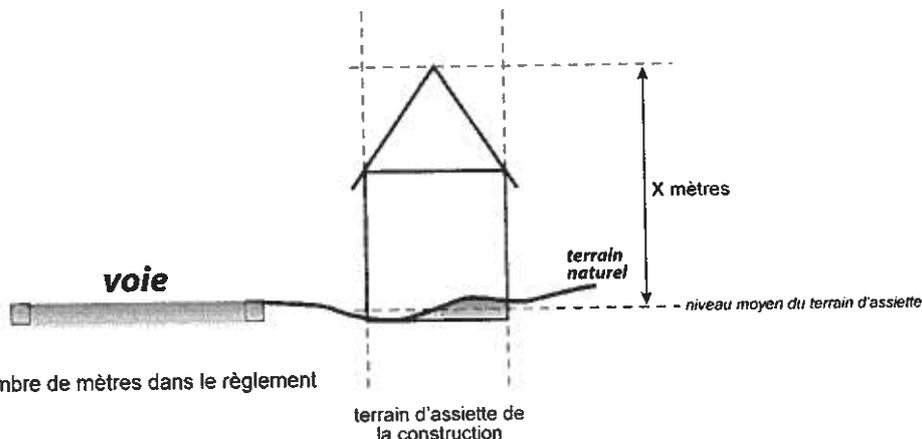
Article 9 IAU : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum de l'unité foncière.

Article 10 IAU : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 11 mètres au faîtage

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11 IAU : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.
La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre .

Article 12 IAU : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

II Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

III Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m² de SHON.

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

80% des espaces non bâtis de l'unité foncière devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 IAU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

Caractère de la zone IAUX :

La zone IAUX correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone IAUX correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SCHOENENBOURG destinée à permettre le desserrement et l'implantation des activités artisanales.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de
 - l'habitation
 - l'hébergement hôtelier
- les affouillements et exhaussements du sol
- les parcs d'attractions,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités en une ou plusieurs tranches ;
- la surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 0,50 hectare d'un seul tenant et sans enclave ;
- cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone ;
- l'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques
- les logements de fonction, s'ils sont indispensables au fonctionnement de l'entreprise, sont acceptés à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité sauf si des mesures de sécurité l'interdisent, et que ceux-ci ne présentent pas une surface de 120m² de SHON.

Article 3 IAUX : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée.

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.

L'accès devra présenter une largeur suffisante qui corresponde aux besoins des constructions à desservir.

* CF lexique

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

Article 4 IAUX : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 IAUX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- 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
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article 7 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative, sauf pour des raisons de sécurité
- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative et par rapport aux limites de la zone IAUX

II Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 IAUX : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

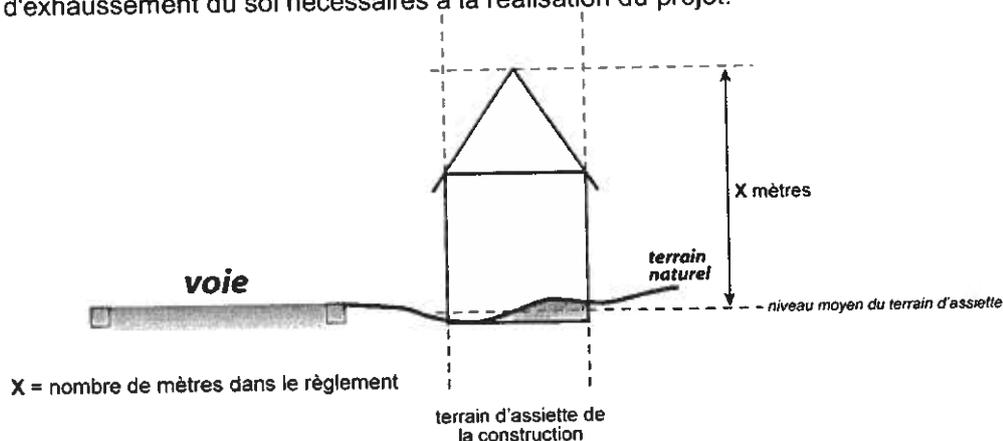
Article 9 IAUX : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière.

Article 10 IAUX : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 14 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques propres à certaines installations de faible emprise.

Article 11 IAUX : Aspect extérieur des constructions

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

Article 12 IAUX : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

II Dispositions particulières

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Par tranche de 100m² de SHON 3 places

Pour les constructions à usage de commerces :

- Par tranche de 100m² de surface de SHON :
 - De 0 à 100m² 2 places
 - De 101 à 1000m² 3 places
 - Plus de 1001m² 5 places

Pour les constructions à usage d'équipements :

- Pour les Hôtels, par tranche de 75m² de SHON 1 place
- Pour les restaurants, par tranche de 50m² de SHON 2 places
- Station service 3 places

Pour les autres activités industrielles et artisanales :

- Par tranche de 50m² de SHON 1 place

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Schoenenbourg
Règlement

Règlement applicable à la zone IAUX

Article 13 IAUX : Espaces libres et plantations

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être planté et aménagé en espace paysager.

Des plantations devront contribuer à leur intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.

Article 14 IAUX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

Caractère de la zone AA :

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

Extrait du rapport de présentation

Article 1 AA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations non liées à l'amélioration des conditions d'exploitation des terres agricoles.
- toutes les constructions dans les secteurs à protéger identifiés au plan de zonage.
- toutes les constructions et installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage

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

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole devront présenter une emprise au sol maximale de 50m², de moins de 3 mètres de haut, ne comporter aucune dalle et rester ouvertes sur un côté.
- les installations de lutte contre les risques dans les secteurs à protéger identifiés au plan de zonage.
- l'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA.

Article 3 AA : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès^{*}.

Article 4AA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 AA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

^{*} CF lexique

Article 6 AA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les installations et constructions de faible emprise devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les autres installations devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les extensions et projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité*.

Article 7 AA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les extensions et projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité*.

Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 AA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

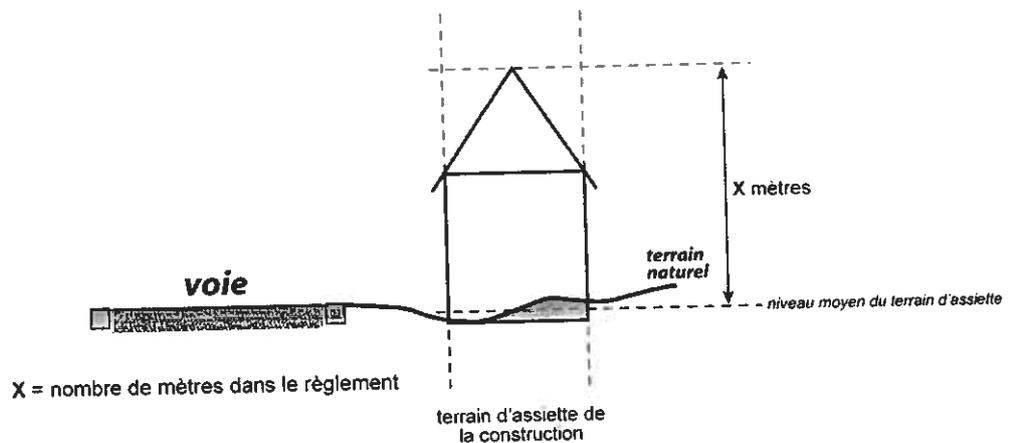
Article 9 AA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 50m² au sol.

Article 10 AA : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.

Toute aggravation de hauteur des bâtiments existants est interdite.

Article 11 AA : Aspect extérieur des constructions

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

Article 12 AA : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13AA : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 14 AA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

Caractère de la zone AC :

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 AC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- les constructions à un usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs.
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain.
- les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles
- l'ouverture et l'exploitation des carrières

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole

- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants.

Article 3 AC : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès^{*}.

Article 4 AC : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

^{*} CF lexique

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 AC : Caractéristiques des terrains

Les talus artificiels sont tolérés à condition de ne pas entourer la construction et de respecter le sens de la pente du terrain naturel.

Article 6 AC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

Article 7 AC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 AC : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

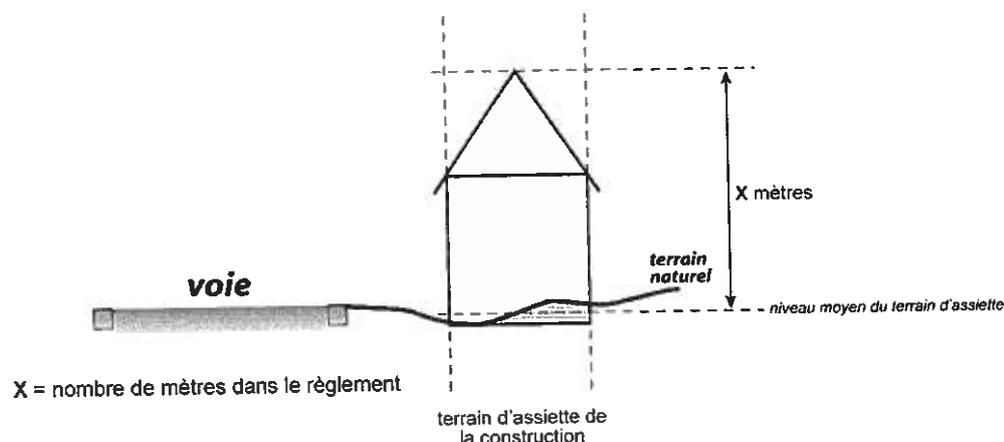
Article 9 AC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 AC : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



Habitations

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et est limitée à 6 mètres.

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.

Article 11 AC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Façades

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre (hors dispositifs d'énergies renouvelables).

Les bâtiments comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques devront être nécessaires à l'exploitation agricole.

L'ensemble des bâtiments sur la même unité foncière devra respecter des pentes de toitures similaires, sauf pour des raisons techniques liées à l'exploitation agricole.

Article 12AC : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions à implanter, notamment le stationnement des engins agricoles.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Schoenenbourg
Règlement

Règlement applicable à la zone AC

Article 13 AC : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.
La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres.
Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés.
Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 14 AC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

Caractère de la zone NA :

La zone NA est une zone naturelle à protéger 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'espaces naturels.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 NA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions à destination de :
 - l'habitation,
 - l'hébergement hôtelier,
 - bureaux,
 - commerce,
 - l'artisanat,
 - l'industrie,
 - l'exploitation agricole ou forestière,
 - fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts de bois et de fourrage,
- la création d'étangs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- toutes les constructions dans les secteurs à protéger identifiés au plan de zonage,
- toutes les constructions et installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- toute construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.
- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 15 m² par unité foncière.
- les installations de lutte contre les risques dans les secteurs à protéger identifiés au plan de zonage.
- l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée.

Article 3 NA : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès^{*}.

Article 4 NA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

^{*} Cf lexique

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 NA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 NA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- 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
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins.

Les constructions non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

Article 7 NA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Les murs des constructions devront être édifiés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les extensions et projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité*.

II Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 NA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

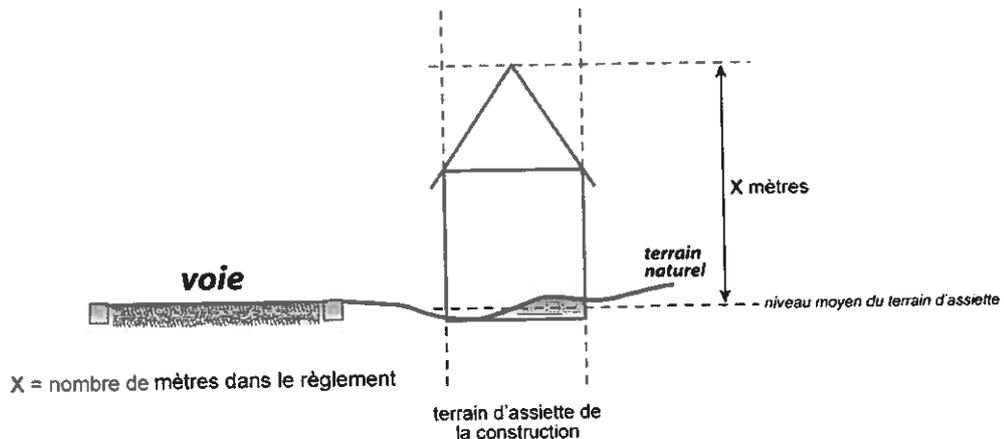
Article 9 NA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15m² par unité foncière.

Article 10 NA : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



- La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout.
- toute aggravation de la hauteur en cas d'extension, de rénovation ou de réhabilitation est interdite.

Article 11 NA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

Article 12 NA : Stationnement des véhicules

Les espaces de stationnement, existants ou à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Schoenenbourg
Règlement

Règlement applicable à la zone NA

Article 13 NA : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra s'accompagner d'un volet paysager et de plantations permettant l'optimisation de l'insertion des bâtiments dans le site en prévoyant, notamment, la plantation d'arbres.

Article 14 NA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.