

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

L'OUTRE-FORET

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER, SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, **SURBOURG**, et ASCHBACH, BETSCHDORF, HATTEN, OBERROEDERN, RITTERSHOFFEN, STUNDWILLER

COMMUNE DE

SURBOURG

EXTRAIT DU REGLEMENT

Modification n°3 ENQUETE PUBLIQUE

VU POUR ETRE ANNEXE
A L'ARRETE DE CE JOUR

A HOHWILLER

LE 03/12/2021

LE PRESIDENT



PAUL HEINTZ



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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

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 ou à but archéologique,
- dans la zone inondable identifiée au plan de zonage :
 - les nouvelles constructions et installations si elles ne comportent pas de dalle et sont destinées à l'abri des véhicules, notamment des cycles
 - les nouvelles constructions et installations devront respecter les prescriptions spécifiques décrites aux articles 3 et suivants.

Article 3UE : Accès et voirie

I Accès (*)

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.

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

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 doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres 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.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone 1AUX

La zone 1AUX correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'une opération unique. Elle est destinée à accueillir principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Extrait de la note de présentation de la Modification N°3

Article 1 - 1AUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les logements à l'exception de ceux autorisés à l'article 2-1AUX
- les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture de carrières (*),
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- les installations et constructions liées à la pratique du camping.

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

L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération unique couvrant la totalité de la zone.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone et si elles respectent les conditions ci-après:

- les affouillements et exhaussements du sol (*) nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques,
- les installations et dépôts classés, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations des tiers et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures),
- les logements de fonction, s'ils sont indispensables au fonctionnement de l'entreprise, sont acceptés à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité,
- les équipements collectifs de type restaurant d'entreprise.
- 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 - 1AUX : Accès et voirie

Accès (*)

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

- Conformément aux dispositions graphiques du règlement, tout accès est interdit sur la partie sud de la rue de l'artisanat.
- Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
- Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 5 mètres.

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 doivent présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

Article 4 - 1AUX : Desserte par les réseaux

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.

Réseaux d'assainissement

Toute nouvelle construction devra disposer de deux branchements de façon à faciliter le basculement en réseau séparatif.

- ***Eaux usées***

- *Eaux usées domestiques*

- Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau d'assainissement public 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.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés doivent être enterrés, même si les lignes publiques ne le sont pas.

Article 5 - 1AUX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires indiquées au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

I Dispositions générales

Les constructions et installations devront être édifiées en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Les remblais et stockages de matériaux sont soumis aux mêmes règles de reculs que les constructions et installations.

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 - 1AUX : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - 1AUX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - 1AUX : Hauteur maximale des constructions

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.

Dispositions générales

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres mesurés au point le plus haut de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11 – 1AUX : 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.

A cet égard, une attention particulière sera portée aux perspectives depuis les RD243 et RD263.

Dispositions générales

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

Surfaces extérieures

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

Le blanc pur et les teintes vives et réfléchissantes sont interdites.

Toitures

En cas de toitures terrasses, un traitement végétalisé est recommandé.

Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de Surbourg Règlement

Règlement applicable à la zone 1AUX

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.

En cas de clôtures, elles seront doublées côté extérieur par des haies dont les caractéristiques sont précisées à l'article 13-1AUX.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

La hauteur des murs ou parements pleins est limitée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement ; au-dessus de ces murets, les clôtures opaques sont interdites.

Article 12 - 1AUX : 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.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être perméables aux eaux pluviales à hauteur de 60% de la surface totale de stationnement.

Elles doivent de plus être plantées à hauteur d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 4 places de stationnement. Toute tranche entamée donne lieu à la plantation d'un arbre.

Article 13 - 1AUX : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis, hors surfaces de circulation, de déchargement et leurs accès, doivent être traités en espaces verts y compris dans la zone de recul repérée au document graphique. Ils représenteront au minimum 20% de l'emprise de la zone 1AUX et devront contribuer à l'intégration des bâtiments dans le paysage en général et dans la topographie en particulier.

Les limites est, sud et ouest de la zone 1AUX seront constituées de haies d'une épaisseur minimum de 3 mètres et composées d'arbres, petits et grands arbustes d'essences locales choisies dans la liste suivante :

Amélanchier	Chèvrefeuille commun	Petite pervenche	Rosier tomenteux
Aspérule	Chèvrefeuille des haies	Poirier sauvage	Sorbier de mougeot
Aubépine	Cornouiller mâle	Pommier sauvage	Sorbier des alpes
Aulne cordé	Cornouiller sanguin	Prunelier	Sureau à grappe
Bouleau commun	Erable champêtre	Prunier sauvage	Sureau noir
Bourgène	Fusain d'Europe	Rosier des champs	Troène commun
Camérisier à balai	Houx commun	Rosier des haies	Viorne
Cerisier à grappe	Lierre	Rosier glauque	
Charme	Noisetier	Rosier primprenelle	

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Surbourg *Règlement*

Règlement applicable à la zone 1AUX

Côté est de la zone 1AUX, une haie mixte arborée et arbustive sera plantée pour créer un filtre visuel. Elle sera composée d'épineux en proportion égale aux autres essences.

Côté sud de la zone 1AUX, une haie arbustive sera plantée et composée d'épineux à hauteur de 50%, et de pruneliers, rosiers, et aubépines.

Côté ouest de la zone 1AUX, une haie mixte arborée et arbustive (épineux en proportion égale aux autres essences) sera plantée pour créer un filtre visuel.

Article 14 - 2AUX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.