

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

SIVU DE

LA PLAINE DE LA SAUER ET DU SELTZBACH

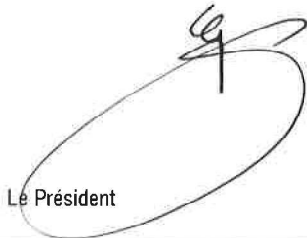
COMMUNES DE

Buhl – Croetwiller – Kesseldorf – Niederroedern – Schaffhouse-Près-Seltz – Siegen –
Trimbach - Wintzenbach

REGLEMENT

Modification n°3 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 10/09/2018
A Schaffhouse-Près-Seltz le 11/09/2018



Le Président



Philippe GIRAUD



atip

COMMUNES DE BUHL – CROETTWILLER – KESSELDORF –
NIEDERROEDERN – SCHAFFHOUSE-PRÈS-SELTZ – SIEGEN –
TRIMBACH - WINTZENBACH

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

REGLEMENT

TITRE I

Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux territoires des communes de BUHL, CROETTWILLER, KESSELDORF, NIEDERROEDERN, SCHAFFHOUSE, SIEGEN, TRIMBACH et WINTZENBACH, faisant partie de la Communauté de Communes de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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 qui comprend le secteur de zone UAj.
- la zone UB qui comprend le secteur de zone UBa (avec assainissement autonome).
- la zone UE qui comprend le secteur UEa (uniquement aires de jeux et terrains de sports) et le secteur UEb (équipements publics et sport et loisirs).
- la zone UX qui comprend les secteurs UXa et UXe.

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 IAU1 qui comprend le secteur de zone IAU1a
- la zone IAU2
- la zone IIAU1
- la zone IIAU2

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 A qui comprend les secteurs Ad (serres exclusivement) et Ae (maintien de l'existant uniquement).

Les zones naturelles et forestières :

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 N qui comprend :
 - les secteurs Na (habitation),
 - les secteurs Nb (centre d'enfouissement technique),
 - les secteurs Nc (centre équestre),
 - les secteurs Nd (étang et abris),
 - les secteurs Ne (abris bois),
 - les secteurs Neh (abris bois et hangars),
 - les secteurs Ng (carrières d'argiles - glaisières),
 - les secteurs Ns (aire de jeux et de sports et abris).

Les autres périmètres des articles R123-11 et R123-12 sont :

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

Les secteurs où il existe **des risques d'inondation** sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DU TITRE II, III, IV, V

Les articles 1 à 14 du Titre II, III, IV, V du présent règlement s'appliquent,

aux Occupations et Utilisations du Sol (O.U.S.) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, ***dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;***

à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 5 : DEFINITIONS

On entend par **emprises publiques et voie**, toutes les emprises d'usage public qu'elles soient ou non classées dans le domaine public reliant un point à un autre et constituant le support de flux de toute nature :

- cheminement des personnes et des véhicules ; principalement les rues, places, voies piétonnes, routes et chemins, les emprises ferroviaires ;
- passage de réseaux structurants ;
- cours d'eau...

Ne font pas partie des emprises concernées par le présent article les emprises appartenant au domaine privé de la commune, occupées ou destinées à recevoir des équipements publics tels jardin public, équipements de loisirs, etc...

♦ Limite séparative latérale

Est considérée comme limite séparative latérale, la limite ou les portions de limites séparatives formant approximativement une droite, la plupart du temps perpendiculaire avec la limite de l'espace public avoisinant et, formant ainsi une frontière juridique avec la parcelle voisine.

♦ Le COS : coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

♦ Schlupf

Un schlupf est formé par un recul des constructions équivalent à la saillie de la toiture par rapport au plan de la façade en limite séparative latérale.

♦ Accès et voirie

L'accès

L'accès est situé sur la limite séparant la voirie, publique ou privée, du terrain support de l'opération ou de la servitude de passage desservant le terrain considéré.

La voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de trafic et de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet. On distingue deux types de voirie :

- Les voies publiques ou privées :

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation (générale ou non), pouvant revêtir plusieurs statuts (communale, départementale, nationale...) ou fonctions (voie piétonne, cycliste...).

- Les chemins de desserte interne :

Ils ont pour caractéristique de se situer sur le terrain de construction, et pour fonction de desservir la ou les constructions **et installations diverses**. Ils doivent assurer la circulation automobile, depuis l'accès jusqu'à la limite de l'espace réservé au

stationnement des véhicules (parc de stationnement ouvert et/ou garage), porte de garage exclue.

◆ **Assainissement**

- *Les eaux usées domestiques :*

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, lavabo...) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

(Se référer au règlement du service d'assainissement en vigueur de la CCPSS et du SIVOM de la Vallée du Seebach)

- *Les eaux industrielles :*

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique et autre que pluviale.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre la Communauté de Communes et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public. Toutefois, les établissements industriels dont les eaux peuvent être assimilées aux eaux usées domestiques et dont le rejet ne dépasse pas annuellement 6000 m³ pourront être dispensés de conventions spéciales, sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

(Se référer au règlement du service d'assainissement en vigueur de la CCPSS et du SIVOM de la Vallée du Seebach)

- *Les eaux pluviales :*

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Les eaux souterraines de source, de nappe et de drainage ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et sont donc interdites dans les réseaux unitaires.

(Se référer aussi aux règlements d'assainissement de la CCPSS et du SIVOM de la Vallée du Seebach).

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones naturelles et forestières

CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger soit 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.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- Na correspond à des secteurs où il existe à la date de l'approbation du présent PLU des constructions à usage principal d'habitation.
- Nb accueille le centre d'enfouissement technique.
- Nc correspond à un centre équestre situé à Schaffhouse-près-Seltz.
- Nd correspond à un secteur où l'on admet la création d'étangs et d'abris à bois ou abris de jardin de taille limitée.
- Ne correspond aux secteurs permettant l'implantation d'abris à bois.
- Neh correspond aux secteurs permettant l'implantation d'abris bois et de hangars agricoles.
- Ng correspond au site des carrières d'argiles (glaisières) situées à Kesseldorf.
- Ns correspond à un secteur situé à Buhl pour la réalisation d'une aire de jeux d'abris bois et de hangars agricoles.

Globalement, les OUS admises dans l'ensemble de la zone sont très limitées.

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

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

Dans toute la zone N :

- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée à 20% de la SHON (ou SP) des constructions existantes non autorisées par le présent règlement, à l'exclusion de tout changement d'affectation non conforme avec le caractère de la zone et de toute création de logement supplémentaire.
- La mise aux normes des bâtiments existants sans changement d'affectation ni création de logement.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires ou liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs de zone.
- Les aires de stationnement d'initiative publique ou nécessaires et liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs de zone.
- Les installations et ouvrages prévus en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures de communication).
- La réalisation, l'aménagement, l'adaptation et l'entretien des routes et chemins.
- Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.
- Des travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements).
- La réalisation et l'aménagement de pistes cyclables sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Dans le secteur Na :

- L'aménagement, la transformation, l'extension et la surélévation limitée des constructions existantes à 20% de la SHON (ou SP) existante à l'approbation du présent document.
- Les garages et abris à bois ou abris de jardin sans fondation de taille limitée (n'excédant pas une emprise au sol de 30 m² par unité foncière) et correspondant aux besoins de constructions d'habitation existantes dans les zones urbaines limitrophes.

Dans le secteur Nb :

- les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité du centre d'enfouissement technique, à l'exclusion de toute habitation et locaux destinés à l'hébergement des personnes.
- L'aménagement, la transformation, l'extension et la surélévation limitée des constructions existantes n'excédant pas 30% des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans le secteur Nc :

- Les locaux à usage d'habitation, à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment du centre équestre existant à la date d'approbation du présent PLU et que leur taille totale ne dépasse pas 200 m² de SHON (ou SP).
- Les locaux à usage de restaurant (salle + cuisines et réserves), à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment du centre équestre existant à la date d'approbation du présent PLU et que sa taille totale ne dépasse pas 160 m² de SHON (ou SP).
- L'aménagement, la transformation et l'extension-surélévation limitée des constructions existantes n'excédant pas 20% des constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU et dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante et qu'il n'y a pas de changement d'affectation.

Dans le secteur Nd :

- L'aménagement, l'extension ou la création d'étangs,
- Les abris à bois ou les abris de jardins de moins de 30 m² et sans fondation par unité foncière.

Dans le secteur Ne :

- Les abris à bois sans fondation n'excédant pas une emprise au sol de 30 m² par unité foncière.

Dans le secteur Neh :

- Les hangars agricoles dont la SHON (ou SP) ne peut dépasser 150m² sous réserve d'être compatibles avec l'environnement proche des habitations et de ne pas générer de reculs incompatibles avec l'urbanisation des zones limitrophes.
- Les abris à bois sans fondation n'excédant pas une emprise au sol de 30 m².

Dans le secteur Ng :

- Dans le secteur de protection des ressources du sol et du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources.

Dans le secteur Ns :

- Une aire de jeux et de sports.
- Les hangars agricoles dont la SHON (ou SP) ne peut dépasser 150m² sous réserve d'être compatibles avec l'environnement proche des habitations et de ne pas générer de reculs incompatibles avec l'urbanisation des zones limitrophes.
- Les abris à bois sans fondation n'excédant pas une emprise au sol de 30 m².

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnés au plan :

- Les OUS admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - mise hors d'eau des extensions, agrandissements ou nouvelles constructions à 0,30 mètre au dessus de la haute cote connue des eaux en crue ;
 - absence de sous-sol ;
 - implantation des bâtiments de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux ;
 - absence d'exhaussement entravant le libre écoulement des eaux en crue ;
 - réalisation des aires de stationnement sur terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par les constructions ou installations admises.

De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte des éventuelles constructions ou installations autorisées sera assurée par un accès unique s'il s'effectue depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes, si dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques susceptibles d'être polluées peut être subordonnée à un pré traitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas des voies de circulation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.
- Sur la ligne des constructions existantes dans le secteur de zones Na ou en recul de 4 mètres au moins par rapport aux voies.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics qui peuvent être édifiées au moins à 2 mètres de l'emprise publique.

Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbures :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz.
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbure.

Cas des voies d'eau :

Un recul minimum de 10 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions ou installations de part et d'autre des fossés et des berges des cours d'eaux. Toutefois, les chemins publics ou d'intérêt général et les sentiers piétons ou cyclistes peuvent être implantés à une distance de 6 mètres des berges et des cours d'eau.

Cas des forêts :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus, des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergolas, gouttières...).

L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

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

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée au faîtage des constructions admises ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur totale des garages, abris à bois ou abris de jardins est limitée à 4 mètres.

ARTICLE 11 N – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

La réalisation de remblais pentus autour de la maison d'habitation est interdite, lorsque celle-ci est admise.

L'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale et si possible dans le prolongement de l'habitation. Une forme épurée des volumes sera recherchée.

Les abris à bois seront en bois ou revêtus d'un bardage bois.

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction et installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.