

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

SIVU DE

LA PLAINE DE LA SAUER ET DU SELTZBACH

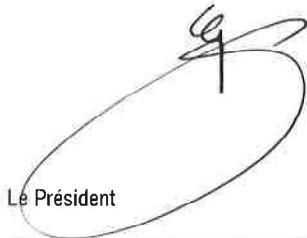
COMMUNES DE

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 II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage de sport, de loisirs et des équipements publics (salle polyvalente, école, terrain de foot...), ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

En outre, elle comprend :

- le secteur UEa qui correspond à de petites aires de sports et loisirs,
- le secteur UEb qui correspond aux zones d'équipements publics de sports, de loisirs et de bâtiments scolaires.

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

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- Les lotissements et constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, de services, ou artisanales de toute nature,
- Les lotissements et constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, ou de gravières,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attraction,
 - o Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les O.U.S. suivantes :

Dans le secteur UEa :

- Les terrains de jeux, de sports et de loisirs sous réserve que les sols ne soient pas imperméabilisés et qu'il n'y ait ni remblai, ni dispositif qui serait de nature à entraver la libre circulation des eaux dans le champ d'épandage des crues.

Dans le secteur UEb :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises sous réserves :
 - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur place est nécessaire,
 - o que la SHON (ou SP) n'excède pas 150 m²,
 - o qu'elles soient intégrées aux constructions admises dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanes raccordés aux réseaux, uniquement dans la commune de Buhl,
- Les bâtiments scolaires, ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

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.

Le permis ou la décision préalable peut imposer :

- la réalisation d'installations propres pour assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Les accès automobiles sont interdits sur les chemins d'exploitations.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et des chemins de desserte interne nouveaux doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes.

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

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) 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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

I. CAS DES EMPRISES PUBLIQUES 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 l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,5 mètres.

- Aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limitées des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,

II. CAS DES CHEMINS RURAUX OU D'EXPLOITATION

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite d'emprise des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

III. CAS DES COURS D'EAU

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Toutefois dans le secteur UEa les OUS admises peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10m des berges des cours d'eau.

IV. CAS DES RESEAUX 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'hydrocarbures.

V. CAS DES FORETS

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 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt général, 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.
- Aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limitées des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.

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

ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est limitée à 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR 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.

ARTICLE 12 UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour **3** places au minimum.

Les aires de stationnement dont la surface excède 100 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.