PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNES DE DAUENDORF, HUTTENDORF, MORSCHWILLER, OHLUNGEN, SCHWEIGHOUSE SUR MODER, UHLWILLER ET WINTERSHOUSE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

REGLEMENT ECRIT

19/09/2016	Approbation
29/05/2017	Mise à jour n° 1
29/06/2017	Modification simplifiée n° 1
19/03/2018	Mise à jour n° 2
23/04/2019	Mise à jour n° 3

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
DU 28 SEPTEMBRE AU 29 OCTOBRE 2020

A Haguenau
Le 10 septembre 2020

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

Dans les secteurs délimités comme inondables aux plans du règlement:
Dans tous types d'aléas :

- Les remblais nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise

Dans les secteurs suivants, sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la cote des plus hautes eaux (CPHE), avec une marge de sécurité de 0,30 mètre*:*

Dans les secteurs d'aléa faible à moyen :

- Les constructions admises dans la zone,

Dans les secteurs d'aléa fort et très fort :

- Les extensions limitées des constructions existantes, à l'exception des établissements sensibles, dans la limite de 20 m² pour les habitations et de 20% de l'emprise au sol pour les autres bâtiments.

Article 3 - Ux : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Tout nouvel accès sur la RD.1062 est interdit.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxe :
Seules les constructions et les extensions à usage d'entrepôts non raccordés aux réseaux d'eau et d'assainissement sont autorisées.

Dans les secteurs délimités comme inondables aux plans du règlement:
Dans tous types d'aléas :

- Les remblais nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise

Dans les secteurs suivants, sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la cote des plus hautes eaux (CPHE), avec une marge de sécurité de 0,30 mètre*:*

Dans les secteurs d'aléa faible à moyen :

- Les constructions admises dans la zone,

Dans les secteurs d'aléa fort et très fort :

- Les extensions limitées des constructions existantes, à l'exception des établissements sensibles, dans la limite de 20 m² pour les habitations et de 20% de l'emprise au sol pour les autres bâtiments.

Article 3 - Ux : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Tout nouvel accès sur la RD.1062 est interdit.

Dispositions spécifiques au secteur Nf

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Dispositions spécifiques au secteur Ng

Les remblaiements et autres aménagements de la gravière à condition de s'inscrire dans le cadre de son processus de renaturation.

Dispositions spécifiques au secteur Ns

Les dépôts et stockages de matériaux inertes à condition d'avoir un caractère temporaire.

Dispositions spécifiques au secteur Nb

Les constructions nécessaires au stockage de matériel d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur n'excédant pas 5 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Nj

Les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur n'excédant pas 4 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Ne

L'aménagement et l'extension limitée des étangs existants.

L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle soit au moins ouverte sur l'un des côtés,
- qu'elles respectent les prescriptions relatives aux secteurs délimités comme inondables citées ci-après.

Dispositions spécifiques au secteur Nh

Le changement de destination et l'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, à condition que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant et qu'elle ne dépasse pas 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Nhi

L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant,
- qu'elles respectent les prescriptions relatives aux secteurs délimités comme inondables citées ci-après.

Dispositions spécifiques au secteur Nm

L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant
- qu'elle ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,

Dispositions spécifiques au secteur Nf

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.
L'installation d'ouvrages de radiotéléphonie ainsi que les constructions techniques nécessaires et liées à ces ouvrages.

Dispositions spécifiques au secteur Ng

Les remblaiements et autres aménagements de la gravière à condition de s'inscrire dans le cadre de son processus de renaturation.

Dispositions spécifiques au secteur Ns

Les dépôts et stockages de matériaux inertes à condition d'avoir un caractère temporaire.

Dispositions spécifiques au secteur Nb

Les constructions nécessaires au stockage de matériel d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur n'excédant pas 5 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Nj

Les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur n'excédant pas 4 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Ne

L'aménagement et l'extension limitée des étangs existants.
L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle soit au moins ouverte sur l'un des côtés,
- qu'elles respectent les prescriptions relatives aux secteurs délimités comme inondables citées ci-après.

Dispositions spécifiques au secteur Nh

Le changement de destination et l'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, à condition que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant et qu'elle ne dépasse pas 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Nhi

L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant,
- qu'elles respectent les prescriptions relatives aux secteurs délimités comme inondables citées ci-après.

Dispositions spécifiques au secteur Nm

L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant
- qu'elle ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

Non réglementé à l'exception des secteurs et sous-secteurs mentionnés ci-après..

Dispositions spécifiques au secteur Nf :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources forestières est limitée à 25m² par unité foncière de plus de 20 hectares.

Dispositions spécifiques au secteur Ne :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 100m² pour l'ensemble du secteur Ne.

Dispositions spécifiques au secteur Nb :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 50m² par unité foncière.

Dispositions spécifiques au secteur Nj :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 20m² par unité foncière.

Dispositions spécifiques au secteur Nm :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Dispositions spécifiques au secteur Nh :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 15% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Nhi :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

Non réglementé à l'exception des secteurs et sous-secteurs mentionnés ci-après..

Dispositions spécifiques au secteur Nf :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources forestières et des constructions et installation d'ouvrages de radiotéléphonie sont limitées à 25m² par unité foncière de plus de 20 hectares.

Dispositions spécifiques au secteur Ne :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 100m² pour l'ensemble du secteur Ne.

Dispositions spécifiques au secteur Nb :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 50m² par unité foncière.

Dispositions spécifiques au secteur Nj :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 20m² par unité foncière.

Dispositions spécifiques au secteur Nm :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Dispositions spécifiques au secteur Nh :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 15% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Nhi :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Article 10 - N : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée hors tout, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

Sauf en secteur Nj, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Nj :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Dans le secteur Nh, où les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extensions d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - N : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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.

Pour les clôtures, les grillages à large maille sont à utiliser en priorité.

Article 12 - N : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 10 - N : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée hors tout, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

Sauf en secteur Nj, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Nj :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 4 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Nf :

La hauteur maximale des constructions et installations de radiotéléphone n'est pas règlementée.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Dans le secteur Nh, où les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extensions d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - N : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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.

Pour les clôtures, les grillages à large maille sont à utiliser en priorité.

Article 12 - N : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.