



PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Secteur de Drachenbronn-Birlenbach



REGLEMENT

**DECLARATION DE PROJET N°3
et MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4**
Vu pour être annexé aux délibérations du Conseil Communautaire
en date du 16/12/2019

A Wissembourg, le 17/12/2019
M. Serge STRAPPAZON, le Président





Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 19108	Page : 2/75
0	07/10/2013	PLUi approuvé	OTE - Fabienne OBERLE	F.O.	JF.B.	URB1	
1	11/12/2017	DP 1	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
2	25/06/2018	RA1 - arrêt	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
3	04/02/2018	RA1 – approbation	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
4	17/08/2019	DP3	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
5	16/12/2019	DP3-MS4 approbation	OTE - Léa DENTZ	L.D.			

LD

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Drachenbronn-Birlenbach du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67074).

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.

LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA
- UB et ses sous-secteurs UBa, UBb et UBc
- UE
- UJ
- UM

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU
- 1AUT
- 2AU

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A
- AC
- ACc
- ACe

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit 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.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N
- ND
- NM et son sous-secteur NM1
- NT
- NT1
- NTc

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

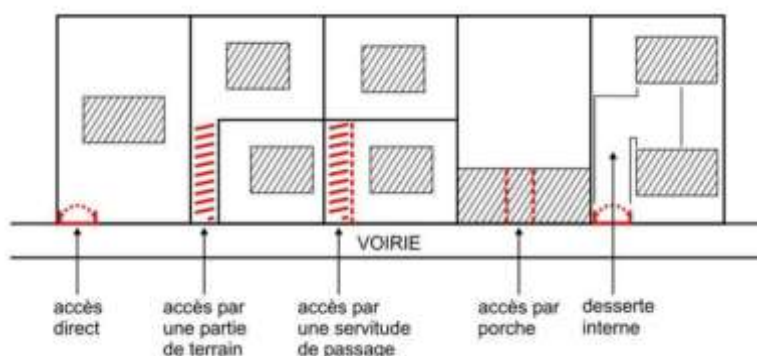
Article 3 - Lexique

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

ACCES

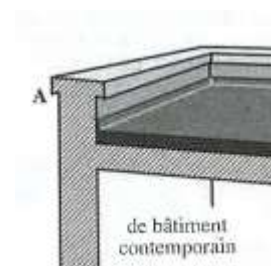
L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) :

- dit "accès direct", ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) ;
- dit "accès indirect", par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

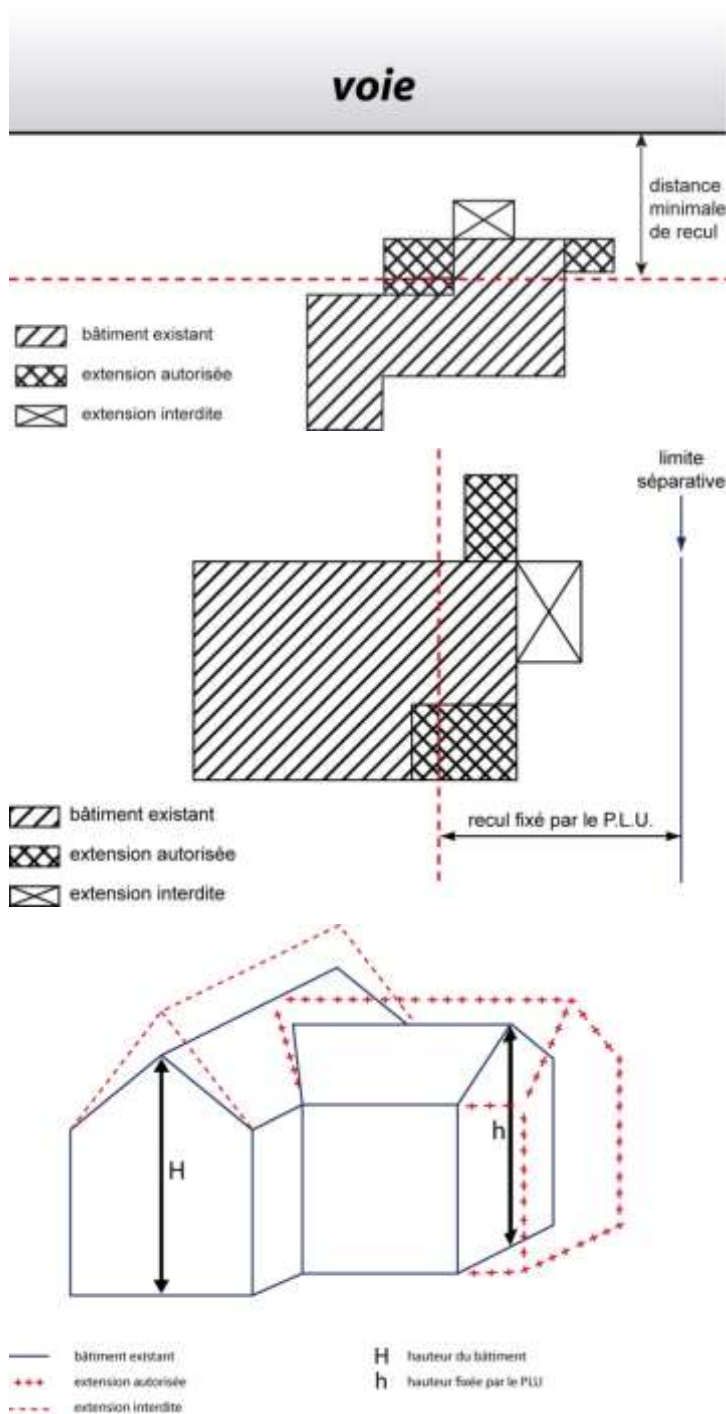
Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

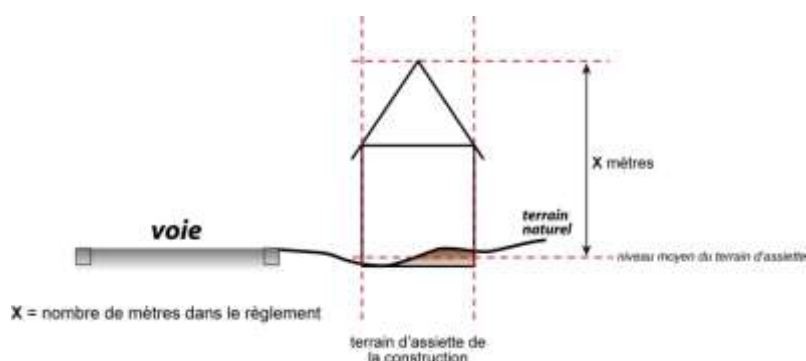
- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

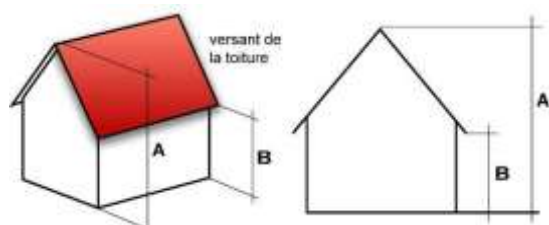
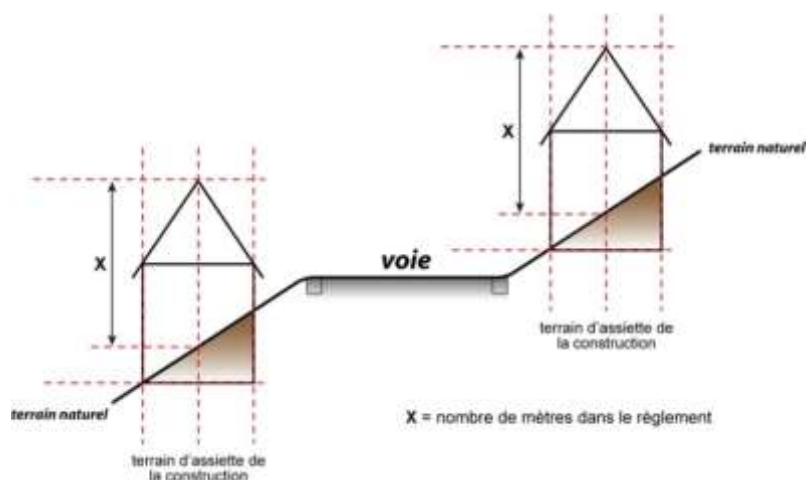
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat

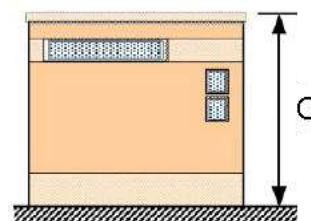


Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

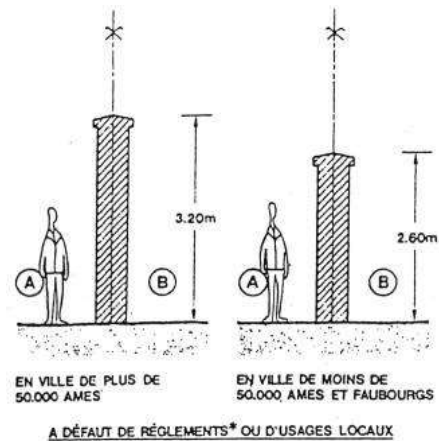
Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).



– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire. Ce droit est imprescriptible.

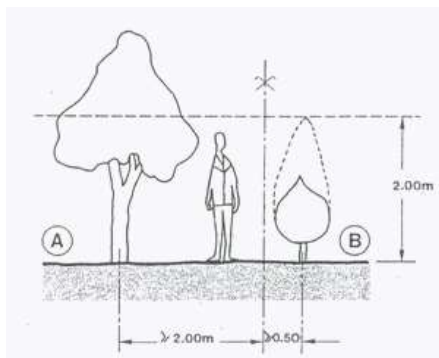
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



PETITE CONSTRUCTION

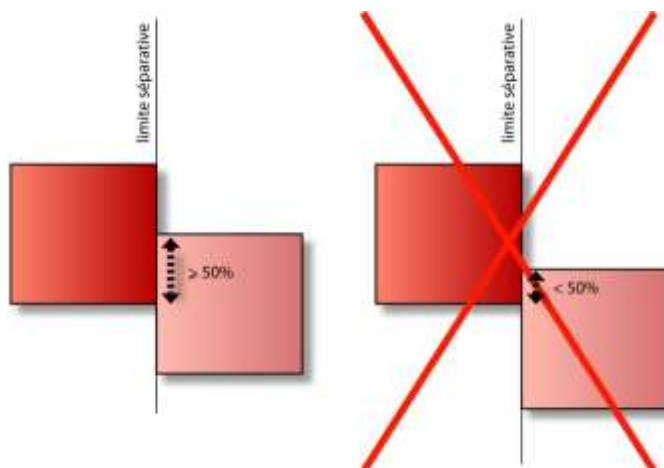
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure ou égale à 40 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition précédente (petite construction), les autres constructions sont considérées comme principales.

CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



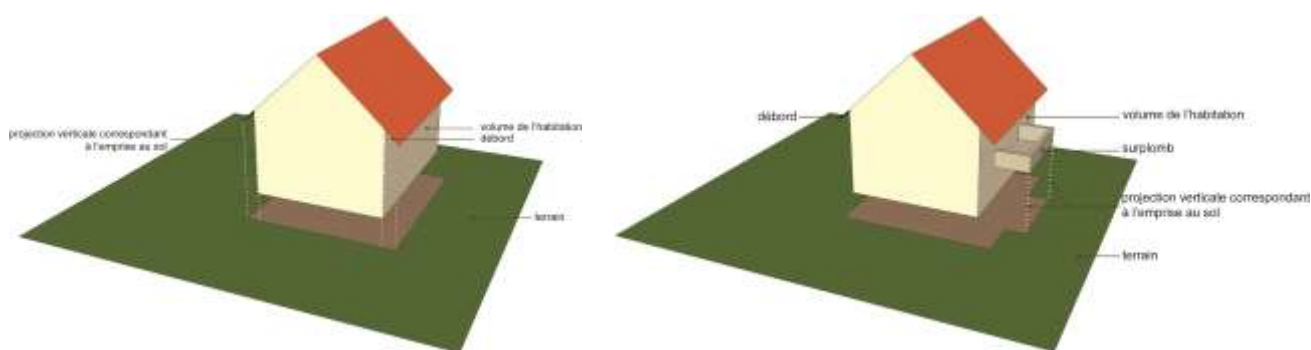
Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

EMPRISE AU SOL

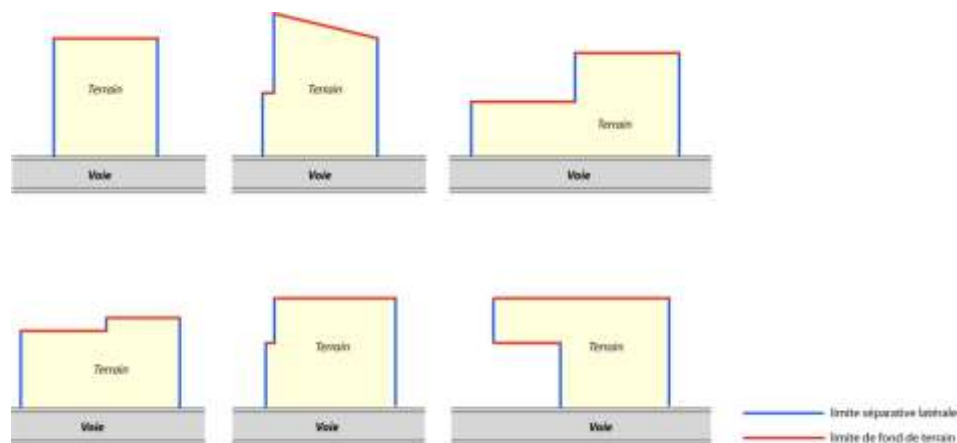
L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien qu'elle soit ouverte à la circulation des véhicules.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Titre II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA correspond aux villages historiques de Drachenbronn et Birlenbach, regroupant principalement des constructions anciennes relativement homogènes. Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics ainsi que les exploitations agricoles du village. Elle peut également accueillir des activités.

Dans le secteur UA, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

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

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité* ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

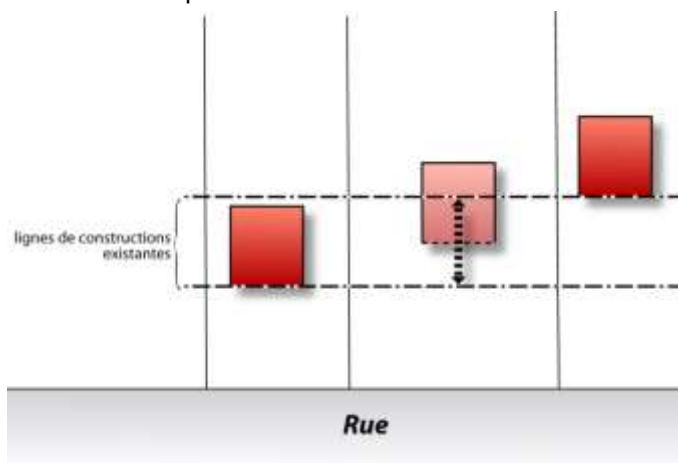
5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Une construction principale s'implante en respectant l'une des conditions suivantes :
 - le nu de la façade sur rue s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre



- en l'absence de construction sur les fonds voisins, le nu de la façade sur rue pourra être implanté en respectant un recul maximum de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement.

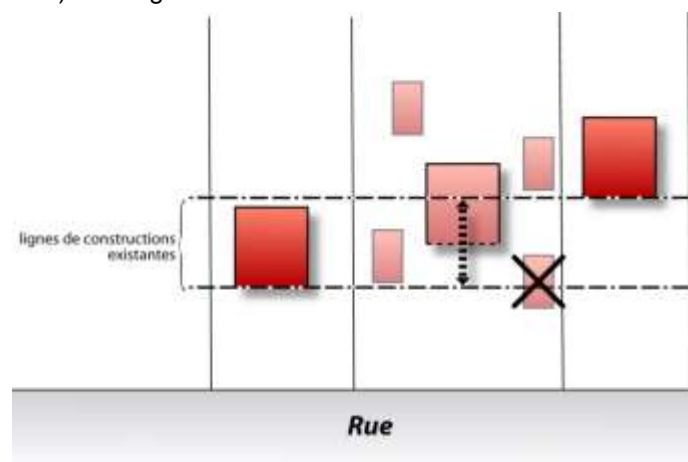
Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

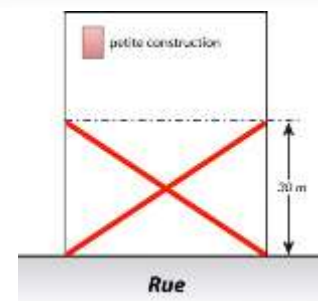
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4. Les autres constructions principales* de l'unité foncière* s'implanteront
 - soit en respectant l'alinéa 3
 - soit en respectant un recul minimal de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'alignement* ;
5. Les petites constructions s'implanteront
 - soit dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement*
 - soit au minimum à 3 m (trois mètres) de l'alignement*.



6. En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* s'implanteront obligatoirement à plus de 30 m (trente mètres) de l'alignement*.

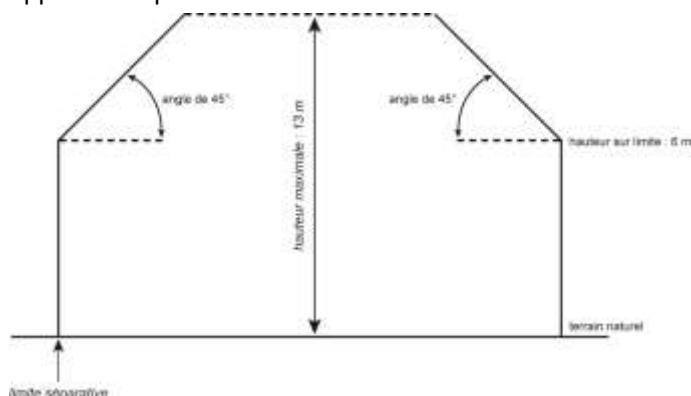


EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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.
8. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
9. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

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

1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 m (six mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.



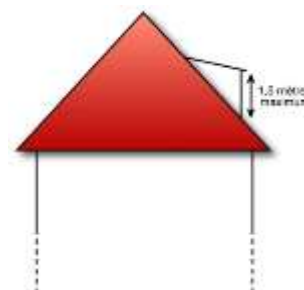
2. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges du Birlenbach.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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.
5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% (trente pour cent) de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres).



6. Dans le cas de constructions contiguës*, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 13 m (treize mètres) au faîtage ;
 - 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*.
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 7 m (sept mètres).

CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

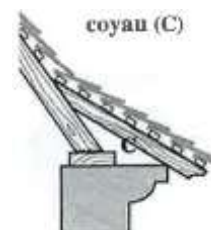
5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - 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.

Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

TOITURES

2. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pans qui présenteront une pente comprise entre 45 (quarante-cinq) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.
3. Les toitures des constructions à usage agricole ou d'activité commerciale, artisanale ou industrielle présenteront une pente minimale de 20° (vingt degrés).
4. Les toits plats -pente inférieure à 6° (six degrés) ou 10% (dix pour cent)- sont autorisés à condition d'être végétalisés.
5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.

CLOTURES

7. Les clôtures seront constituées
 - soit d'un mur plein ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Pour chaque tranche entamée de 70 m² (soixante-dix mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 (trois) places par logement.

Les extensions de moins de 40 m² (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UA doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés).

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB correspond aux extensions récentes des deux villages, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Il comprend

- un sous-secteur UBa correspondant au périmètre de la cité des cadres de la base militaire et qui est destiné à évoluer pour du logement et/ou de l'hébergement touristique ;
- un secteur UBb correspondant à un secteur non desservi par l'assainissement collectif.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

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

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité* et qu'elles soient implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole existante ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés
 - aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - à des fouilles archéologiques ;
 - dans le secteur UBa, à une valorisation touristique du site ;

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies* nouvelles, ouvertes à la circulation, présentent une largeur minimale de 4 m (quatre mètres).
5. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 40 m (quarante mètres) doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
3. Dans le sous-secteur UBa, les branchements se feront sur le réseau privatif de la base militaire.
4. Dans le sous-secteur UBb, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

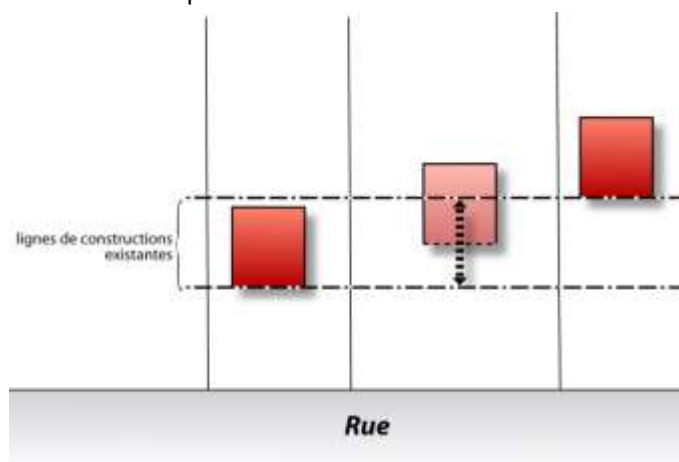
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

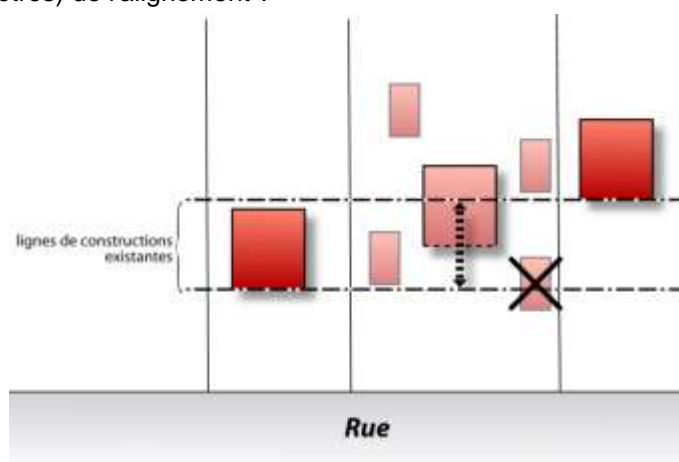
PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

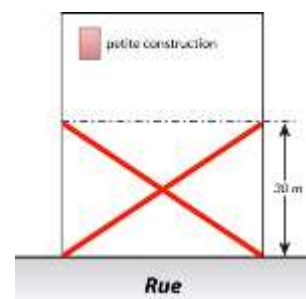
3. Une construction principale s'implante en respectant l'une des conditions suivantes :
- le nu de la façade sur rue s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre



- en l'absence de construction sur les fonds voisins, le nu de la façade sur rue pourra être implanté en respectant un recul maximum de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement.
4. Les autres constructions principales* de l'unité foncière* s'implanteront
- soit en respectant l'alinéa 3
 - soit en respectant un recul minimal de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'alignement* ;
5. Les petites constructions s'implanteront
- soit dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement*
 - soit au minimum à 3 m (trois mètres) de l'alignement*.



6. En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* s'implanteront obligatoirement à plus de 30 m (trente mètres) de l'alignement*.

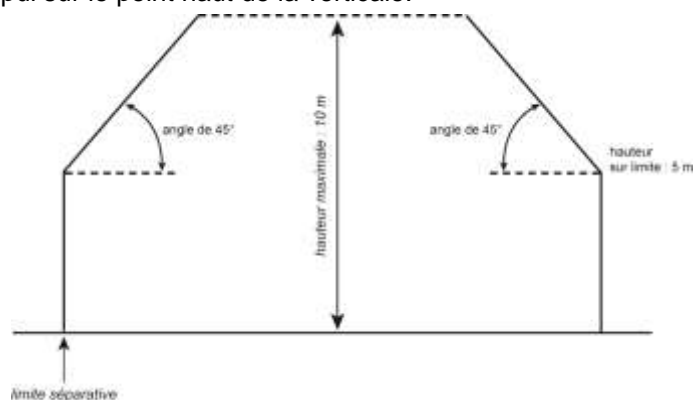


EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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.
8. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
9. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.
10. Les carports* peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 m (cinq mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.



Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

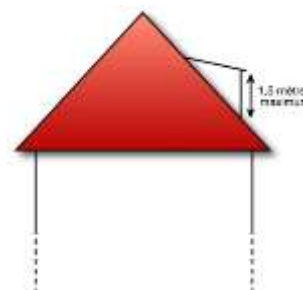
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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.

5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% (trente pour cent) de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres).



6. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.

Article 8 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 60% (soixante pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UB.

EXCEPTIONS

2. Cette disposition ne s'applique pas
 - aux unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² (quatre cents mètres carrés ou 4 ares) ;
 - aux aménagements, transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ;
 - aux équipements publics ou d'intérêt général.
3. En cas de démolition, la reconstruction sur l'emprise existante est admise, même si celle-ci est non conforme aux dispositions du présent article ;

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 10 m (dix mètres) au faîtage ;
 - 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*.
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 7 m (sept mètres).
4. Par exception à l'alinéa 2, dans le sous-secteur UBa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (douze mètres) au faîtage.

CLOTURES

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - 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.

Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

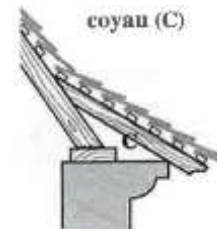
PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TOITURES

2. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pans qui présenteront une pente comprise entre 30 (trente) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.
3. Les toitures des constructions à usage agricole ou d'activité commerciale, artisanale ou industrielle présenteront une pente minimale de 20° (vingt degrés).
4. Les toits plats -pente inférieure à 6° (six degrés) ou 10% (dix pour cent)- sont autorisés à condition d'être végétalisés.
5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.

CLOTURES

7. Les clôtures seront constituées
 - soit d'un mur plein ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Pour chaque tranche entamée de 70 m² (soixante-dix mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 (trois) places par logement.

Les extensions de moins de 40 m² (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UA doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés).

Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UE est principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive, de loisirs ou de services publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur UE, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Le secteur UE comprend un sous-secteur UE1 couvrant l'ancien terrain sportif de la base et destiné à accueillir un espace de stationnement et d'accueil pour des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UE sont interdites.

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

DANS TOUT LE SECTEUR

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'avoir une vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive et de loisirs ;
2. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies* ;
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

DANS LE SOUS-SECTEUR UE1

4. L'aménagement d'espaces de stationnement collectifs liés à des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ;
5. Les constructions destinées à l'accueil du public et liés à des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ;

Article 3 - UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Lorsqu'il existe toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
3. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit à l'alignement ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres).

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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 7 - UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Le nu de la façade* des constructions s'implante
- soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres).

Article 8 - UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UE - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (douze mètres) hors-tout.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - 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.

Article 11 - UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone UJ correspond aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions de taille et de hauteur limitées, ainsi que des piscines.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UJ sont interdites.

Article 2 - UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
2. Les constructions à condition de présenter une emprise au sol* inférieure ou égale à 40 m² (quarante mètres carrés) et une hauteur hors-tout de moins de 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) ;
3. Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière* supportant une construction à usage d'habitation ;
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - UJ - Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 - UJ - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
3. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UJ - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, 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 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement*.

Article 7 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le nu de la façade* des constructions s'implante

- soit sur limite séparative* ;
- soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

Article 8 - UJ - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UJ - Emprise au sol

Non comprises les piscines, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 40 m² (quarante mètres carrés) d'un seul tenant par unité foncière*.

Article 10 - UJ - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - 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.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 11 - UJ - 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 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les espaces non bâtis de l'unité foncière* intégrés dans la zone UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 - UJ - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article 15 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 5. Dispositions applicables au secteur UM

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone UM correspond au périmètre de la base militaire qui est destiné à évoluer suite au départ des militaires.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UM - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UM sont interdites.

Article 2 - UM - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies*.
2. Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires et liés aux activités de la base militaire.
3. Les constructions, installations et aménagements à vocation d'habitation, d'hébergement touristique, d'activités ou de loisirs à condition de s'inscrire dans le projet de station touristique destinée à remplacer la base militaire ;
4. Les démolitions à condition d'être nécessaires aux constructions admises dans la zone ou d'être liés au projet de station touristique ou de renaturation du site.

Article 3 - UM - Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 - UM - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau privé de distribution d'eau potable de la base militaire.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau d'assainissement privé de la base militaire.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UM - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 - UM - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, 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 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit à l'alignement ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres).

Article 7 - UM - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

Article 8 - UM - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UM - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 - UM - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m (quatorze mètres) hors-tout.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - 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.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 11 - UM - 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 - UM - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - UM - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - UM - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article 15 - UM - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UM - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

**Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 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 le caractère principalement résidentiel de la zone.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

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

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité* ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

6. L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
7. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
8. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
9. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
10. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
11. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ASSAINISSEMENT

2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

6. Les lignes et les branchements doivent être enterrés.

Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

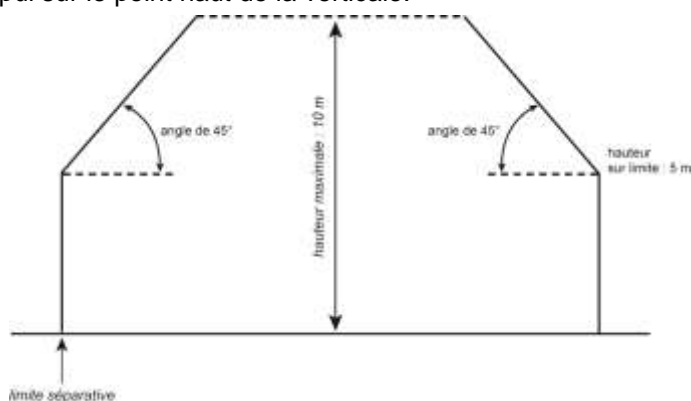
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres) par rapport à l'alignement*.

EXCEPTIONS

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
5. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.
6. Les carports* peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 m (cinq mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.



3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

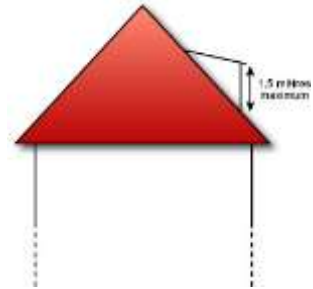
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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.

5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% (trente pour cent) de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres).



6. Dans le cas de constructions contigües, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.

Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m (dix mètres) hors-tout.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Pour chaque tranche entamée de 70 m² (soixante-dix mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 (trois) places par logement.

Les extensions de moins de 40 m² (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur 1AUT

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUT correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir des habitations légères de loisirs et les installations fixes qui sont y sont liées.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 1AUT - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 1AUT sont interdites.

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

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ;
2. L'aménagement d'une résidence touristique de loisirs et les constructions qui y sont liées ;
3. L'implantation d'habitations légères de loisirs à l'intérieur de la résidence touristique de loisirs ;
4. L'édification de clôtures ;

Article 3 - 1AUT - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - 1AUT - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - 1AUT - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ;
 - de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales.

EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.

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

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimum de 3 m (trois mètres).

EXCEPTIONS

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - 1AUT - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 1AUT - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5%.

Article 10 - 1AUT - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m (six mètres) hors-tout ;
3. La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée à 4 m (quatre mètres) hors-tout.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

Article 11 - 1AUT - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Article 12 - 1AUT - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - 1AUT - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - 1AUT - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article 15 - 1AUT - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - 1AUT - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.
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 le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

Article 2 - 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 5 - 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement* des voies* existantes ou à créer.

EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.

Article 7 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimum de 3 m (trois mètres).

EXCEPTIONS

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 2AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article 10 - 2AU - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 - 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - 2AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

**Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend

- un secteur AC destiné à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage ;
- un secteur ACE destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage ;
- un secteur ACC destiné à accueillir les installations et constructions liées à un centre équestre.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – A sont interdites.

Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ;
 - soit à la réalisation des voies* ou accès* desservant les zones urbaines ou à urbaniser.
2. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
3. Les ruchers à condition que l'emprise au sol* n'excède pas 20 m² (vingt mètres carrés) ;
4. Un abri de pâture par unité foncière* à condition d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) et que son emprise au sol* n'excède pas 40 m² (quarante mètres carrés) ;
5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

DANS LES SECTEURS AC, ACC ET ACE

6. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées ;

DANS LE SECTEUR AC

7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition de ne pas abriter d'activité d'élevage

DANS LE SECTEUR ACc

8. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre,
9. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité du centre équestre ;
10. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques à condition d'être liées au centre équestre existant dans la zone.

DANS LE SECTEUR ACE

11. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
12. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
13. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale.

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux pluviales

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ;
 - de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
5. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-A.

Article 7 - A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimum de 3 m (trois mètres).

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges du Birlenbach.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article 8 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des abris de pâture est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés).
2. L'emprise au sol* des ruchers est limitée à 20 m² (vingt mètres carrés).

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 m (douze mètres) hors-tout.
3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à
 - 10 m (dix mètres) au faîtage ;
 - 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*.
4. La hauteur à l'égout principal de la toiture des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m (six mètres).
5. La hauteur maximale des abris de pâture et des ruchers est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout.

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - 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.

Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Titre V **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES**

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs protégés 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'espace naturel.

Elle comprend

- un secteur ND qui correspond à des constructions à vocation touristique (hôtellerie et restauration) isolées et non desservies par l'ensemble des réseaux
- un secteur NM qui correspond aux emprises militaires de la base de Drachenbronn, et qui comprend un sous-secteur NM1
- un secteur NT qui correspond au site du moto-cross qui s'étend de part et d'autre de la limite intercommunale avec Cleebourg-Bremmelbach ;
- un secteur NT1 qui correspond à l'ancien chenil de la base militaire et qui a vocation à être aménagé en camping ou en aire de loisirs
- un secteur NTc qui correspond à des sites d'accueil d'équipements de loisirs.

Elle comporte des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

Article 2 - N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ;
 - soit à la réalisation des voies* ou accès* desservant les zones urbaines ou à urbaniser.
 - soit à l'exploitation forestière.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

DANS TOUTE LA ZONE, HORS SOUS-SECTEUR NM1

3. L'aménagement et la réfection sans changement de destination des constructions existantes ;
4. Un abri de pâture par unité foncière* à condition d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) et que son emprise au sol* n'excède pas 40 m² (quarante mètres carrés) ;

DANS LE SECTEUR ND

5. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ainsi que l'extension des constructions existantes ou l'implantation de nouvelles constructions dans la limite de 400 m² (quatre cents mètres carrés) d'emprise au sol* totale par unité foncière.
6. L'implantation d'une petite construction par unité foncière.

DANS LE SECTEUR NM

7. Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité militaire ;

DANS LE SECTEUR NT

8. Une construction que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) et que son emprise au sol* n'excède pas 40 m² (quarante mètres carrés).

DANS LE SECTEUR NT1

9. L'aménagement et la construction d'une aire de camping et des installations fixes liées à l'accueil des campeurs (bâtiment d'accueil, bâtiment sanitaire, ...) ;
10. L'implantation d'habitations légères de loisirs à l'intérieur du camping ;
11. Les constructions et installations à condition d'avoir une vocation touristique et de loisirs ;
12. La démolition des constructions existantes ;
13. L'édification de clôtures ;

DANS LE SECTEUR NTC

14. Les constructions et installations à condition d'avoir une vocation touristique et de loisirs ;

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3. Lorsqu'il existe toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

RESEAUX SECS

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ;
 - de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement*.
5. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-N.

Article 7 - N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimum de 3 m (trois mètres).

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges du Birlenbach.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

1. Dans les secteurs NM1 et NT, l'emprise au sol* des nouvelles constructions est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés).
2. Dans le secteur ND, l'extension des constructions existantes est limitée à 20% (vingt pour cent) de leur emprise au sol* au moment de l'approbation du PLU.
3. Dans le secteur NT1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du secteur ;
4. Dans le secteur NTc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale du secteur ;

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Dans les secteurs ND, NM1 et NT, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout.
3. Dans le secteur NT1, la hauteur maximale des constructions (hors HLL) est fixée à 12 m (douze mètres) hors tout.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- 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.

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Article 15 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé