

## Secteur de Wissembourg-Altenstadt



## REGLEMENT

### MODIFICATION N°8

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 01/06/2026

A Wissembourg, le 02/06/2026  
M. André KRIEGER, le Président

Le Président

André KRIEGER





**Siège social - Groupe OTE**  
1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 Illkirch-Graffenstaden  
Tél : 03 88 67 55 55

| IND. | DATE       | DESCRIPTION   | REDACTION/VERIFICATION |      | APPROBATION |  | N° AFFAIRE : | Page : |
|------|------------|---------------|------------------------|------|-------------|--|--------------|--------|
| A    | 07/10/2013 | PLUi approuvé | OTE - Léa DENTZ        | L.D. | JF.B.       |  | 23010288     | 2/97   |
| B    | 19/06/2017 | M2            | OTE - Léa DENTZ        | L.D. |             |  | <b>URB1</b>  |        |
| C    | 04/02/2019 | RA1           | OTE - Léa DENTZ        | L.D. |             |  |              |        |
| D    | 26/06/2023 | M5            | OTE - Léa DENTZ        | L.D. |             |  |              |        |
| E    | 10/03/2025 | M6            | OTE - Léa DENTZ        | L.D. |             |  |              |        |
| F    | 01/06/2026 | M8            | OTE - Léa DENTZ        | L.D. |             |  |              |        |

LD

## Titre I      DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Wissembourg-Altenstadt du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67544).

## 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, comprenant deux sous-secteurs UA1 (Weiler) et UA2 (Altenstadt)
- UB, comprenant deux sous-secteurs UB1 (Weiler) et UB2 (Altenstadt)
- UD
- UE comprenant deux sous-secteurs UEa et UEb
- UJ
- UT, comprenant un sous-secteur UT1
- UX

### 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, comprenant deux sous-secteurs 1AU1 (Weiler) et 1AU2 (Altenstadt)
- 1AUL
- 1AUT
- 1AUX
- 2AU
- 2AUX

#### 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 classé 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**.

# Communauté de communes du Pays de Wissembourg

## PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT Règlement

### DISPOSITIONS GENERALES

---

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

- N
- NC
- ND
- NJ
- NN
- NP
- NT
- NV

### 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.

#### **Zone de vigilance pour la qualité des sols**

La trame vise à repérer, au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'urbanisme, des sites pollués ou potentiellement pollués (en dehors de ceux qui font l'objet d'une servitude au titre d'un Secteur d'Information sur les Sols) afin d'y limiter l'usage des sols en l'absence de vérification de la compatibilité avec un éventuel projet.

#### **Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol**

La trame identifie, au titre de l'article R152-34 du Code de l'urbanisme, les secteurs où le sol ou le sous-sol présentent une richesse exploitée (carrière de grès).

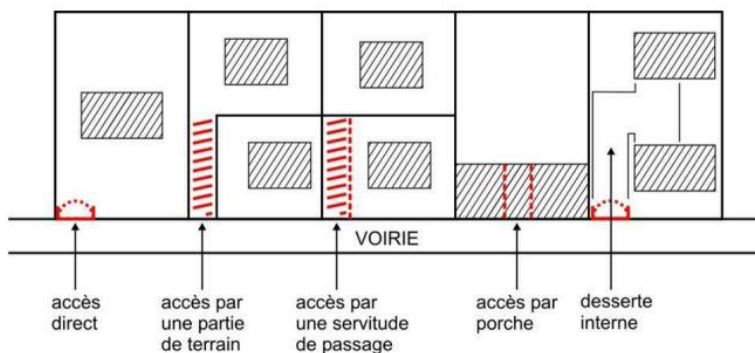
### Article 3 - Lexique

**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

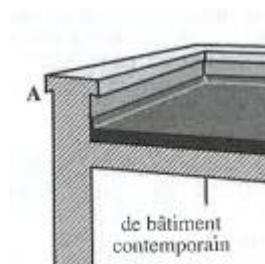
L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) :

- 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.

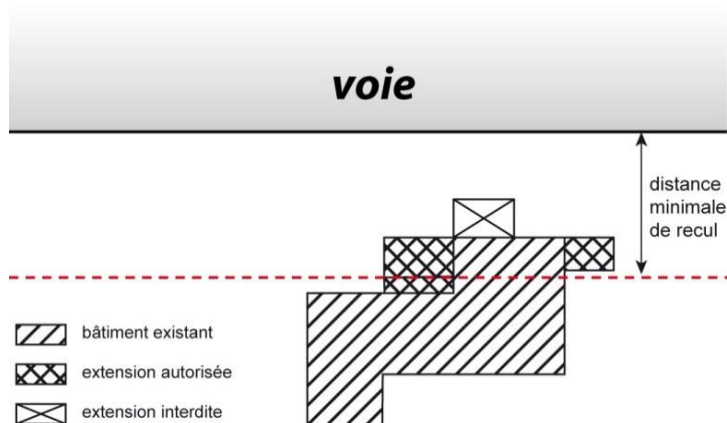


#### ALIGNEMENT

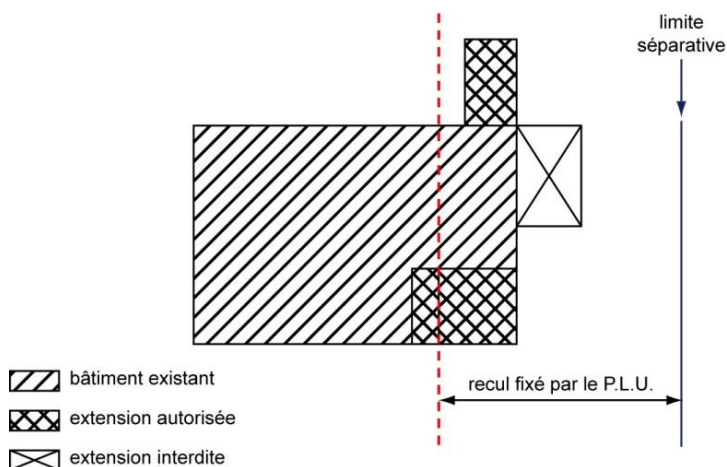
L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

#### AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

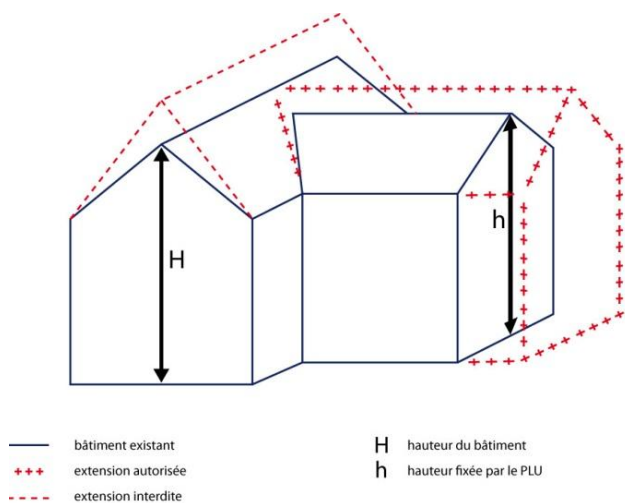
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- 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

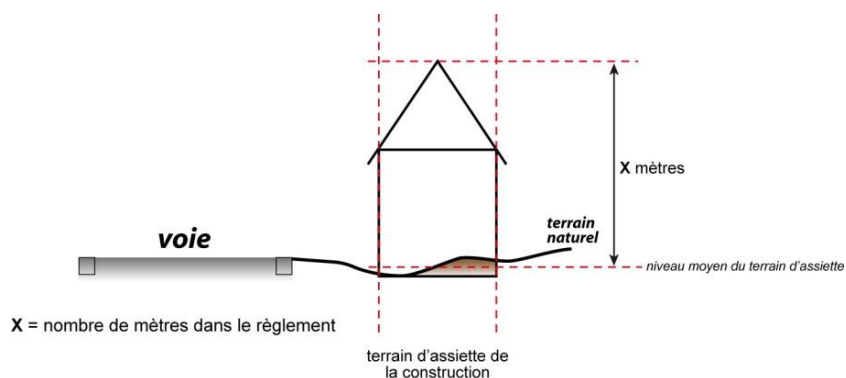


#### CALCUL DE LA HAUTEUR

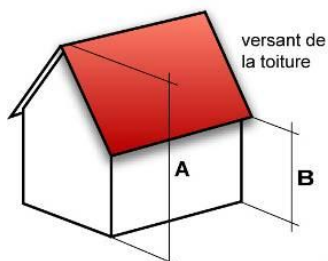
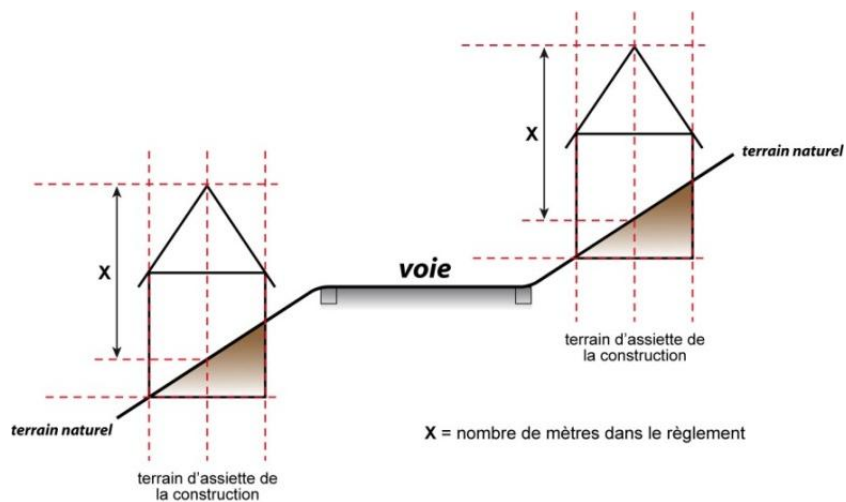
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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) :

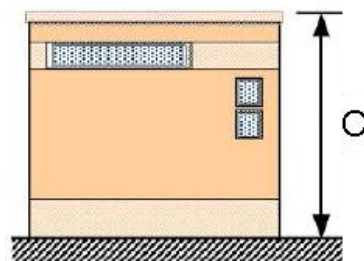
*Sur un terrain naturel plat*



*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

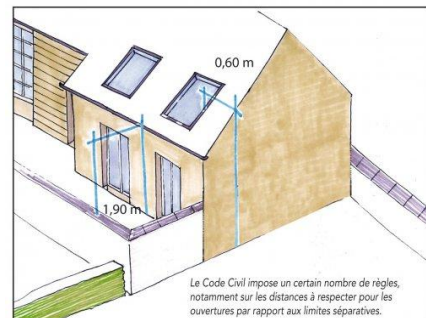
#### CODE CIVIL

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).

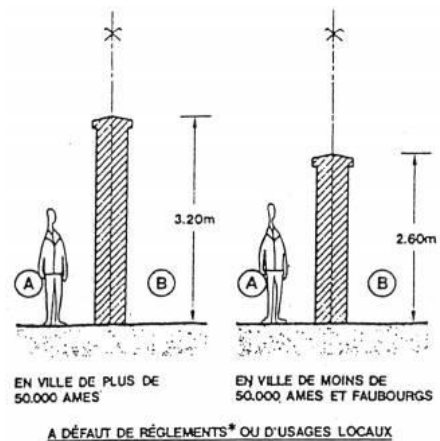


– aux clôtures :

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.

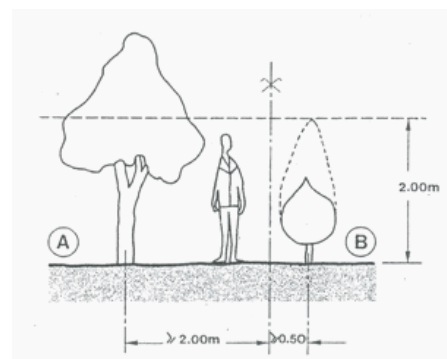
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– 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

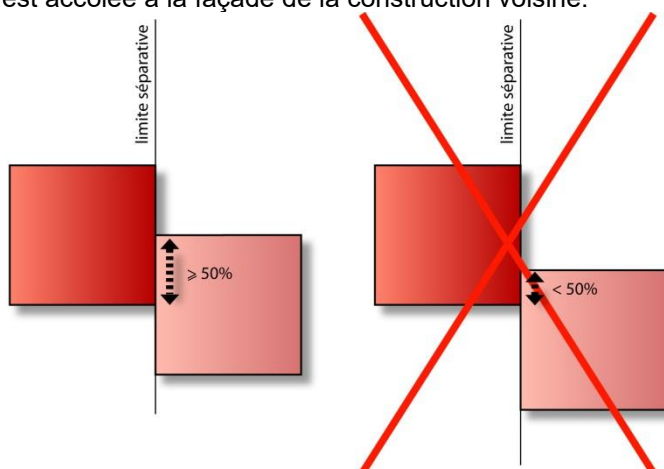
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure ou égale 40 m<sup>2</sup> et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

#### CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

#### CONTIGÜITE

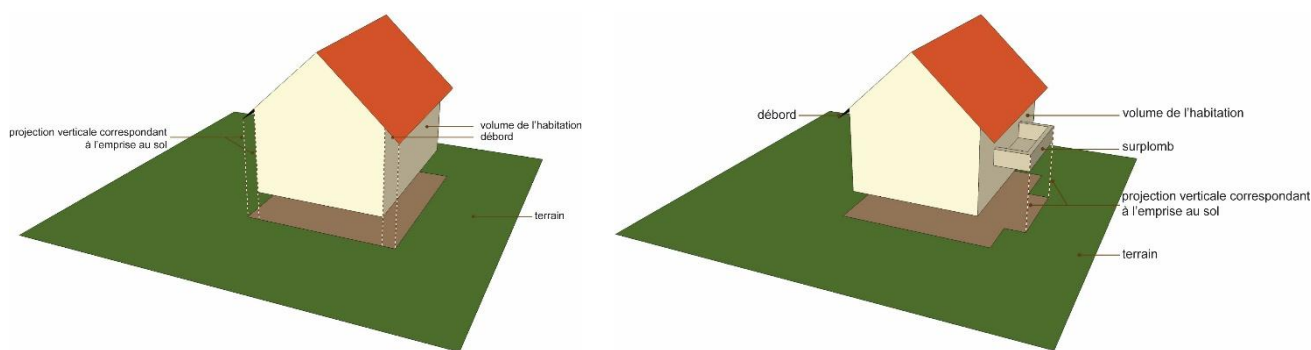
Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



#### DISPOSITIONS GENERALES

#### EMPRISE AU SOL

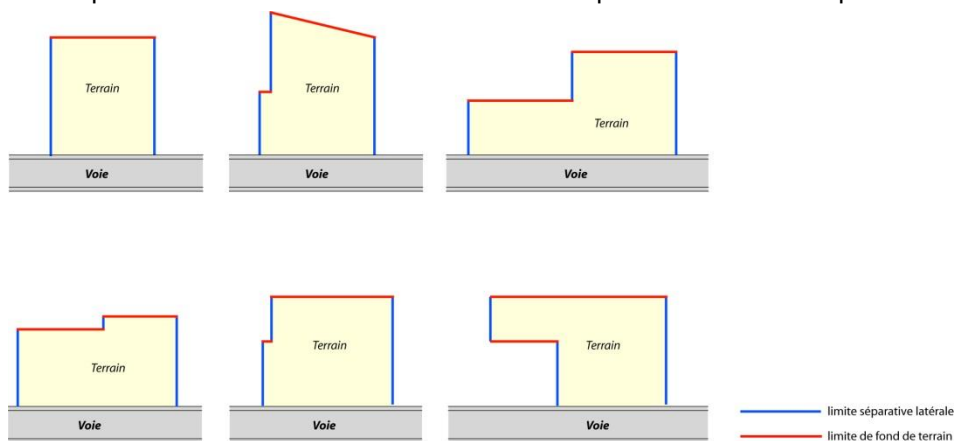
L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



#### 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.

#### 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 WISSEMBOURG-ALTENSTADT**

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

---

## Titre II      **DISPOSITIONS    APPLICABLES    AUX** **ZONES URBAINES**

## Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA correspond aux centres anciens de la commune.

Le secteur UA est une zone à caractère multifonctionnel dans la limite de la compatibilité des activités avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.

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

Elle comprend deux sous-secteurs :

- le secteur UA1 correspondant au centre ancien de Weiler ;
- le secteur UA2 correspondant au centre ancien d'Altenstadt.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

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

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Dans le secteur UA2 (par exception à l'alinéa 1 de l'article 1-UA), les constructions et installations agricoles à condition :
  - qu'elles soient implantées sur l'unité foncière\* d'une exploitation agricole existante ;
  - qu'elles n'induisent pas, ou n'augmentent pas, de périmètre de réciprocité\* ;
3. **Le long des linéaires commerciaux** identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux ayant façade sur rue en rez-de-chaussée de constructions existantes, relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration" ou "Activités de services accueillant une clientèle", est interdit vers la destination "Habitat" ;



4. **Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame "Espaces d'intérêt paysager ou écologique"** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seuls sont admis :
  - les espaces d'agrément et les cheminements perméables ;
  - les accès aux constructions ;
  - les gloriettes ou abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur hors-tout de 5 mètres ;
5. 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 ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### **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.
4. Aucune voie\* nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 40 m (quarante mètres), sauf si elle est destinée à être raccordée à une voie\* publique existante ou projetée.

### **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.

# Communauté de communes du Pays de Wissembourg

## PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT

### 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.

##### **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.

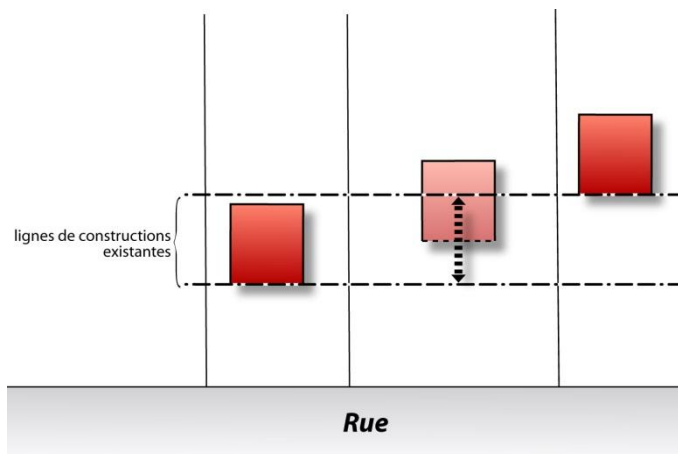
#### **Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

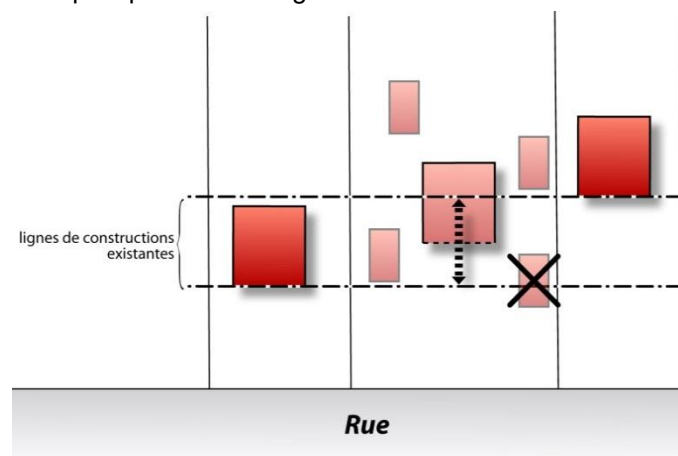
#### **Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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. Le nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale\* de chaque unité foncière\* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



4. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies\*, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies\*, la construction s'implantera entre 0 (zéro) et 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement\*.
5. Les autres constructions de l'unité foncière\* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement\*.



6. Les constructions implantées à moins de 2 m (deux mètres) de l'alignement\* ne disposent d'aucune issue donnant directement sur la voie\* publique.

#### HORS SOUS-SECTEUR UA1 ET UA2

7. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité bâtie, hors accès\*, doit être rétablie au minimum par la réalisation d'un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2,50 m (deux mètres et cinquante centimètres).

#### EXCEPTIONS

8. 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.
9. 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\*.
10. 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. 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).

#### RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m (dix mètres) des berges de la Lauter.

#### 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 s'implanteront à une distance comprise entre 0 (zéro) et 3 m (trois mètres) par rapport aux limites séparatives\*.

#### **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**

1. L'emprise au sol\* des constructions atteindra au maximum 80% (quatre-vingts pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière\* intégrée au secteur UA.

#### EXCEPTIONS

2. Cette disposition ne s'applique pas
  - aux unités foncières\* dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> (trois cents mètres carrés) ;
  - dans les sous-secteurs UA1 et UA2, aux unités foncières\* dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> (six cents mètres carrés) ;
  - aux équipements publics ou d'intérêt général.

#### **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 au faîtage, à l'égout ou l'acrotère\* d'une construction doit respecter la ligne de hauteur des constructions principales avoisinantes.

#### DANS LES SOUS-SECTEURS UA1 ET UA2 :

3. Par exception à l'alinéa 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à
  - 11 m (onze mètres) au faîtage ;
  - 9 m (neuf mètres) au sommet de l'acrotère\*.
4. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 6 m (six mètres).

#### EXCEPTIONS

5. 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.

#### CLOTURES

6. Hors périmètres de protection des monuments historiques, la hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

#### **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.

#### FAÇADES

2. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons.

#### TOITURES

3. L'implantation de panneaux solaires sur les toitures en pente doit respecter les dispositions suivantes :
  - Lorsque cela est possible, privilégier l'implantation sur une construction annexe ou une dépendance ;
  - Ils respectent la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
  - Ils sont regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle) ;
  - Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, ils sont implantés en partie basse du toit (plus proches de l'égout que du faitage) ;
  - Ils sont d'aspect mat, sans points de liaisons brillants.

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

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.

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

#### DANS LES SOUS-SECTEURS UA1 ET UA2 :

20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière\* intégrée à la zone UA doit être occupé par des espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (quatre cents mètres carrés). Elle ne s'applique pas non plus aux unités foncières dont plus de 80% de l'emprise est bâti à la date d'approbation du PLUi.

**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 de la commune, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

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 constructions à usage agricole ;
2. Les étangs et les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. **Dans le secteur couvert par une trame au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'urbanisme**, sont interdits :
  - l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement des enfants et des adolescents, tels que les équipements d'accueil de la petite enfance, les locaux d'enseignement, ... ;
  - la culture de végétaux de consommation (potagers, arbres fruitiers) en pleine terre ;
  - les puits, pompages et utilisation d'eau de la nappe phréatique à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou dispositif de dépollution.

### **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 entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière\* ;
3. 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 ;



4. **Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame "Espaces d'intérêt paysager ou écologique"** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seuls sont admis :
  - les espaces d'agrément et les cheminements perméables ;
  - les accès aux constructions ;
  - les gloriettes ou abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur hors-tout de 5 mètres ;
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.

### **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.

### **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.

# Communauté de communes du Pays de Wissembourg

## PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT

### 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.

##### **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.

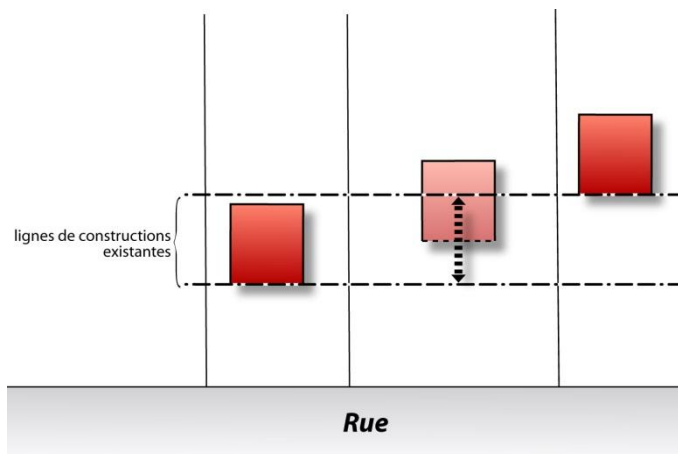
#### **Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

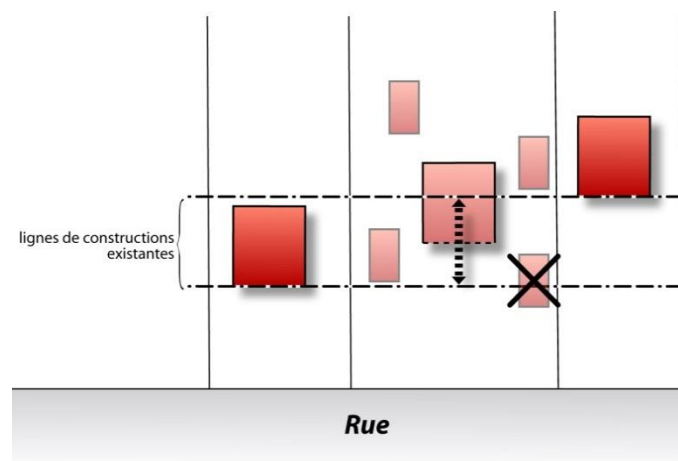
#### **Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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.

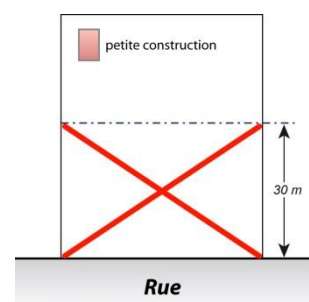
3. Le nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale\* de chaque unité foncière\* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales\* devront être implantées à une distance maximale de 10 m (dix mètres) par rapport à l'alignement\*.
5. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies\*, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies\*, la construction s'implantera en respectant un recul minimum de 1 m (un mètre) par rapport à l'alignement\*.
6. Les autres constructions de l'unité foncière\* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement\* ou de la façade sur rue de la construction visée à l'alinéa 4.



7. En l'absence de construction principale\* sur l'unité foncière\*, les petites constructions\* telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 m (trente mètres) de l'alignement\*.

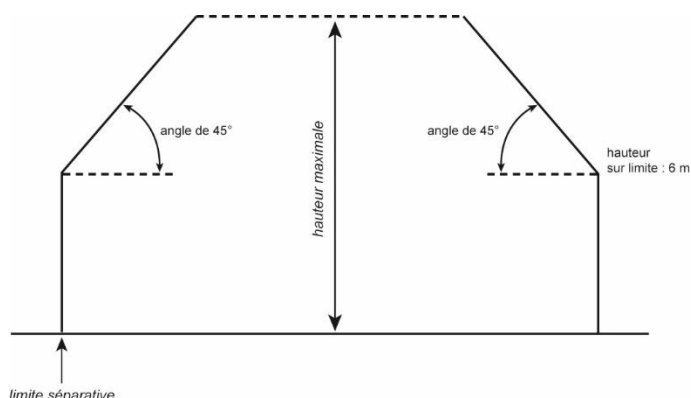


#### EXCEPTIONS

8. 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.
9. 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\*.
10. 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.
11. Les petites constructions\* 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 6 m (six mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.



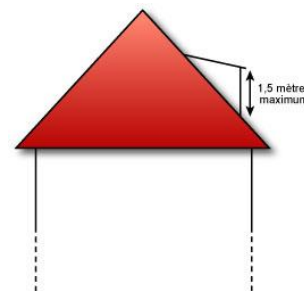
3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative\* ;
  - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

#### RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m (dix mètres) des berges de la Lauter.

#### EXCEPTIONS

5. 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, telle que définie aux dispositions générales.
6. 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).



7. 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 - 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 50% (cinquante pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière\* intégrée au secteur UB.

#### **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 limitée à 15 mètres.

#### DANS LES SOUS-SECTEURS UB1 ET UB2 :

3. Par exception aux alinéas 2 et 3, la hauteur maximale des constructions est fixée à
  - 11 m (onze mètres) au faîtage ;
  - 9 m (neuf mètres) au sommet de l'acrotère\*.
4. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 6 m (six mètres).

#### 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 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, telle que définie aux dispositions générales.

#### **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.

#### RESPECT DU TERRAIN NATUREL

2. Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées ("taupinières") sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente.

#### FAÇADES

3. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons.

#### TOITURES

4. L'implantation de panneaux solaires sur les toitures en pente doit respecter les dispositions suivantes :
- Lorsque cela est possible, privilégier l'implantation sur une construction annexe ou une dépendance ;
  - Ils respectent la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
  - Ils sont regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle) ;
  - Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, ils sont implantés en partie basse du toit (plus proches de l'égout que du faitage) ;
  - Ils sont d'aspect mat, sans points de liaisons brillants.

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

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.

#### **Article 13 - UB - 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 UB doit être occupé par des espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (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

## Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UD

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UD correspond aux hameaux du Geisberg et du Geitershof.  
Le secteur UD est une zone à caractère multifonctionnel dans la limite de la compatibilité des activités avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.

Dans le secteur UD, l'implantation de constructions est possible mais celles-ci doivent bénéficier d'un assainissement autonome.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UD - 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 - UD - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions et installations agricoles d'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière\* d'une exploitation agricole d'élevage existante ;
3. Les autres constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent pas de périmètre de réciprocité\* ;
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.

### **Article 3 - UD - 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 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 - UD - 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. L'assainissement autonome doit être réalisé en respect de la réglementation en vigueur
3. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

#### RESEAUX SECS

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

### **Article 5 - UD - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 - UD - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

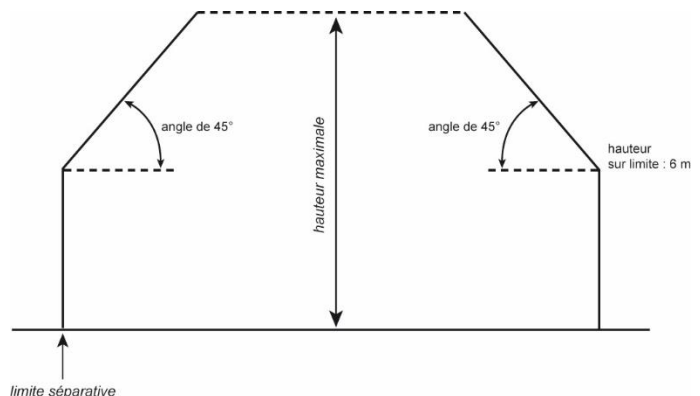
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies\*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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 sera implantée en respectant un recul minimal de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement\* des voies\*.

#### 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 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\*.
6. 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-UD.

#### **Article 7 - UD - 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 6 m (six mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété 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).

#### 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 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-vingts centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

#### **Article 9 - UD - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **Article 10 - UD - 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
  - 11 m (onze mètres) au faîtage ;
  - 9 m (neuf mètres) au sommet de l'acrotère\*.
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 6 m (six 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 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 - UD - 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.

#### FAÇADES

1. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons.

#### TOITURES

2. L'implantation de panneaux solaires sur les toitures en pente doit respecter les dispositions suivantes :
  - Lorsque cela est possible, privilégier l'implantation sur une construction annexe ou une dépendance ;
  - Ils respectent la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
  - Ils sont regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle) ;
  - Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, ils sont implantés en partie basse du toit (plus proches de l'égout que du faitage) ;
  - Ils sont d'aspect mat, sans points de liaisons brillants.

### **Article 12 - UD - 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 80 m<sup>2</sup> (quatre-vingt 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 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

### **Article 13 - UD - 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 UD doit être occupé par des espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (quatre cents mètres carrés).

### **Article 14 - UD - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

**Article 16 - UD -** 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 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.

Il comporte deux sous-secteurs :

- un sous-secteur UEa correspondant aux étangs publics et privés et à la bergerie au Sud de la route de Weiler
- un secteur UEb correspondant aux constructions de l'hippodrome (stalles, vestiaires, gradins...).

*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 TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition
  - d'avoir une vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive ou de loisirs ;
  - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies\* ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa.
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

#### DANS LE SOUS-SECTEUR UEa

4. Les constructions et installations liés à la valorisation des étangs et de la bergerie ;

#### DANS LE SOUS-SECTEUR UEb

5. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres de plein air ainsi qu'à l'hébergement des chevaux.

#### **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

### **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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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 1 m (un mètre) par rapport à l'alignement\*.

#### 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-UE.

### **Article 7 - UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre) par rapport aux limites séparatives.

#### RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m (dix mètres) des berges de la Lauter.

#### 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-vingts centimètres) par rapport aux limites séparatives.

### **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**

##### CLOTURES

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

#### **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 pour les 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**

Non réglementé

#### **Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

# Communauté de communes du Pays de Wissembourg

## PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT

### Règlement

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

**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 5. 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 annexes 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 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 à condition de présenter une emprise au sol\* inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés) et une hauteur hors-tout de moins de 4 m (quatre mètres) ;
3. Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière\* supportant une construction principale\* à usage d'habitation ;
4. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension au-delà de la limite de 40 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés) d'emprise au sol\* fixée à l'alinéa 2 ;
5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

### **Article 3 - UJ - Accès et voirie**

Non réglementé

### **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 WISSEMBOURG-ALTENSTADT Règlement

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

#### 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 - 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, 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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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\*.

#### 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 - 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 m<sup>2</sup> (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 4 m (quatre 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 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 - 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**

80% (quatre-vingts pour cent) des espaces non bâtis de l'unité foncière\* intégrés dans le secteur UJ devront être occupés par des espaces verts de pleine terre.

#### **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 6. Dispositions applicables au secteur UT

### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur UT est principalement destiné à l'implantation de constructions touristiques et/ou hôtelières.

Il comprend un sous-secteur UT1 correspondant aux lieux de culte et de pèlerinage à l'Ouest de Weiler.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UT - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **Article 2 - UT - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### DANS TOUTE LA ZONE, HORS SOUS-SECTEUR UT1

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition :
  - soit d'avoir une vocation hôtelière, touristique ou de loisirs ;
  - soit d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit d'être nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies\* ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une activité hôtelière ;

#### DANS LE SOUS-SECTEUR UT1 :

3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% (vingt pour cent) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
4. Les constructions et installations liées à l'activité artisanale, commerciale et de restauration ;
5. Les constructions et installations liées à l'accueil d'activités liées au culte religieux pratiqué dans la chapelle existante et le foyer paroissial, ... ;
6. Les logements de fonction ou de gardiennage à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité artisanale, de commerce, de restauration fonctionnant dans la zone et qu'ils soient intégrés à la construction à vocation d'activités ;

### **Article 3 - UT - 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 - UT - 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 - UT - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 6 - UT - 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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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 10 m (dix mètres) par rapport à l'alignement\* de la RD77.

#### 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-UT.

#### **Article 7 - UT - 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 minimum de 0,60 m (soixante centimètres).

#### RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m (dix mètres) des berges de la Lauter.

#### 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 8 - UT - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article 9 - UT - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **Article 10 - UT - 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) hors-tout.

#### CLOTURES

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

#### DANS LE SOUS-SECTEUR UT1

4. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m (huit mètres) hors-tout.

#### EXCEPTIONS

5. 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 - UT - 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 - UT - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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.

#### **Article 13 - UT - 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 le secteur UT devront rester perméables aux eaux pluviales.

#### **Article 14 - UT - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 7. Dispositions applicables au secteur UX

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UX est principalement destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.

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

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UX - 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 - UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination de commerces à condition de présenter une surface de plancher minimale de 300 m<sup>2</sup> ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) ;
3. 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 ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### **Article 3 - UX - 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 en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 4 - UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### Eaux usées domestiques

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

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.
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 - UX - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 6 - UX - 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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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\*.

#### 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\*.
4. 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-UX.

#### **Article 7 - UX - 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 minimum de 3 m (trois mètres).

#### RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édiée à une distance au moins égale à 10 m (dix mètres) des berges de la Lauter.

#### 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-vingts centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

#### **Article 9 - UX -      Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **Article 10 - UX -    Hauteur maximale des constructions**

##### CLOTURES

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

#### **Article 11 - UX -    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 - UX -    Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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.

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

Non réglementé

#### **Article 14 - UX -    Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

# Communauté de communes du Pays de Wissembourg

## PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT

### Règlement

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

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

Non réglementé

**Article 16 - UX -** 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**

## 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 constructions à usage industriel ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les entrepôts ;
4. Les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Le camping ;

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

1. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
2. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière\* ;
3. 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 ;
4. 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

5. L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
6. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
7. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
9. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
10. 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.
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 - 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.

#### 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**

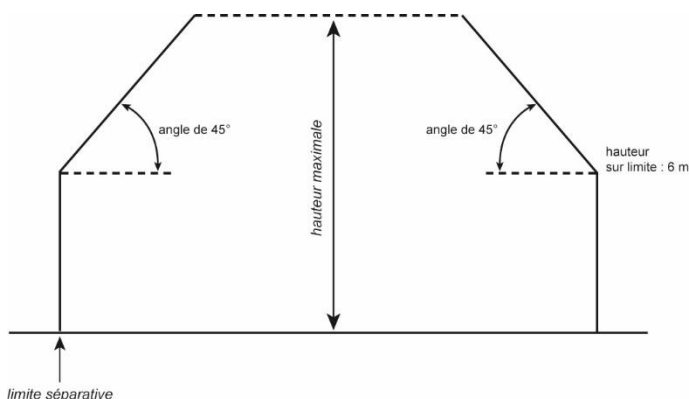
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies\*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50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

#### 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.

#### **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 6 m (six mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.



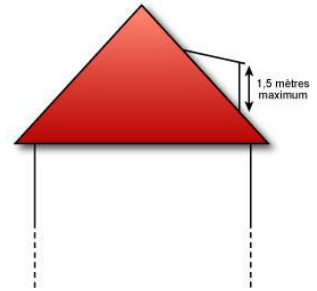
3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative\* ;
  - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

#### RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

4. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 m (dix mètres) des berges de la Lauter.

#### EXCEPTIONS

5. 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.
6. 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).
7. 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 limitée à 15 mètres.

#### DANS LES SOUS-SECTEURS 1AU1 ET 1AU2 :

3. Par exception à l'alinéa 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à
  - 11 m (onze mètres) au faîtage ;
  - 9 m (neuf mètres) au sommet de l'acrotère\*.
4. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 6 m (six mètres).

#### 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 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 - 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 80 m<sup>2</sup> (quatre-vingt 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 m<sup>2</sup> (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**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 30% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière\* doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières\* dont l'emprise est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (quatre cents mètres carrés).
3. Les dépôts et stockages extérieurs doivent être dissimulés par un écran végétal ou une palissade.

#### **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 1AUX

### CARACTERE DU SECTEUR

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

Le secteur est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'activités.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - 1AUX - 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 - 1AUX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités sauf si des dispositions de sécurité s'y opposent ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) ;
2. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière\* ;
3. 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 ;
4. 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

5. L'urbanisation du secteur ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement.
6. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
7. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
9. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
10. 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 du secteur.

### **Article 3 - 1AUX - 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 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 - 1AUX - 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. 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. Les eaux pluviales seront collectées spécifiquement, traitées et rejetées avec un débit maîtrisé.

#### RESEAUX SECS

6. Les lignes et les branchements doivent être enterrés.

### **Article 5 - 1AUX - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 - 1AUX - 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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement\* des voies\*.

#### 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 7-1AUX.

#### **Article 7 - 1AUX - 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. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative\* ;
  - soit en respectant un recul minimum de 5 m (cinq mètres).

#### 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 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

#### **Article 9 - 1AUX - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **Article 10 - 1AUX - Hauteur maximale des constructions**

#### CLOTURES

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

#### **Article 11 - 1AUX - 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 - 1AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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.

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

Non réglementé

#### **Article 14 - 1AUX - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

#### **Article 15 - 1AUX - 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 - 1AUX - 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 3. Dispositions applicables au secteur 1AUL

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur 1AUL concerne le site du Langenberg à Weiler qui a vocation à accueillir une mixité d'activités, dans le respect du caractère environnemental du site.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - 1AUL - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions à usage industriel ;
2. Les entrepôts à destination logistique ou industrielle ;
3. Les constructions sont implantées sur le site en compatibilité avec l'organisation du site programmée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

### **Article 2 - 1AUL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
2. 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 ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

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

#### ACCES\*

1. L'accès au site devra être aménagé et dimensionné en fonction des capacités des structures développées sur le site ;
2. L'aménagement du camping nécessitera l'aménagement préalable de l'accès au site, tel que prévue à l'OAP ;
3. 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

4. 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 - 1AUL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être desservie par une alimentation conforme à la réglementation en vigueur.
2. L'alimentation en eau peut être réalisée soit par branchement au réseau collectif d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un captage, forage ou puits particulier, conforme à la réglementation en vigueur.

##### ASSAINISSEMENT

3. Hormis les constructions actuellement raccordées, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera réalisé et dimensionné en fonction des activités développées sur le site ;
4. Les eaux pluviales seront totalement gérées sur le site ;

##### RESEAUX SECS

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

#### **Article 5 - 1AUL - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 6 - 1AUL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies\* publiques 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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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 minimum de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement\* des voies\* ;

#### 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 - 1AUL - 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 minimum de 0,60 m (soixante centimètres).

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

Non réglementé

#### **Article 9 - 1AUL - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol devra être compatible avec les dispositions de l'OAP.

#### **Article 10 - 1AUL - 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 destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou d'accueil touristique est limitée à 7 mètres ;
3. La hauteur maximale des constructions à destination agricole ou d'activité artisanale ou commerciale est limitée à 12 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 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 - 1AUL - 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 - 1AUL - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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.

#### **Article 13 - 1AUL - 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 le secteur 1AUL devront rester perméables aux eaux pluviales.

#### **Article 14 - 1AUL - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

# Communauté de communes du Pays de Wissembourg

## PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT

### Règlement

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

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

Non réglementé

#### **Article 16 - 1AUL - 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 1AUT

### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur 1AUT est principalement destiné à l'implantation d'un camping international.

*Extrait du rapport de présentation*

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

Toutes les constructions sauf celles mentionnées 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 :
  - soit d'avoir une vocation hôtelière, touristique ou de loisirs ;
  - soit d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit d'être nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies\* ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une activité hôtelière ;
3. Le camping et les habitations légères de loisirs à condition qu'ils soient implantés sur un terrain aménagé à cet effet.

### **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.

#### 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. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

### Eaux usées domestiques

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 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 - 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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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\* ;

#### 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\*.
4. 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 7-1AUT.

#### **Article 7 - 1AUT - 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 minimum de 0,60 m (soixante centimètres).

#### **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**

Non réglementé

#### **Article 10 - 1AUT - Hauteur maximale des constructions**

#### CLOTURES

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

#### **Article 11 - 1AUT - 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 - 1AUT - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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.

#### **Article 13 - 1AUT - 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 le secteur 1AUT devront rester perméables aux eaux pluviales.

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

Non réglementé

#### **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

## Chapitre 5. 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, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Elle comprend :

- un secteur 2AUX destiné au développement de capacités d'accueil de constructions à usage d'activités.

*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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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.

#### 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 minimal de 2 m (deux 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-vingts 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



#### **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

# Communauté de communes du Pays de Wissembourg

**PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT**

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

**Titre IV      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 une activité équestre ;
- un secteur ACx destiné à accueillir les installations et constructions agricoles de production d'énergies renouvelables.

*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 l'aménagement de fosses de stockages liées à des unités de méthanisation ;
  - 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 ;
3. 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 (quarante mètres carrés) ;
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

##### DANS LES SECTEURS AC, ACC, ACE ET ACX

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

#### DANS LE SECTEUR AC

6. 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

7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre,
8. 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 ;
9. 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

10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
11. 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 ;
12. 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.

#### DANS LE SECTEUR ACx

13. Les constructions et installations agricoles à condition d'être destinées ou liées à la production d'énergies renouvelables ;
14. Une construction à usage d'habitation par unité foncière à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance ou l'exploitation des installations.

### **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 WISSEMBOURG-ALTENSTADT Règlement

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

#### VOIRIE

4. 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, les eaux usées doivent être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation 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 - 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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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 3 m (trois 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 minimal de 2 m (deux mètres).

#### RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m (dix mètres) des berges de la Lauter.

#### 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-vingts centimètres) par rapport aux limites séparatives.

#### **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**

L'emprise au sol\* des abris de pâture est limitée à 40 m<sup>2</sup> (quarante 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. Dans les secteurs AC, ACc et ACe, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (douze mètres) hors-tout.
3. Dans le secteur ACx, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m quinze mètres) hors-tout.
4. La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout.

#### 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 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**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.
3. Il sera planté au moins un arbre par 5 m (cinq mètres) de linéaire de façades des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière\* de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies\* de circulations.

#### **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 WISSEMBOURG-ALTENSTADT Règlement

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

## Titre V      **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 NC qui correspond aux secteurs d'exploitation de carrière de sables et graviers ;
- un secteur ND qui couvre des constructions existantes isolées qui n'ont pas vocation à se développer ;
- un secteur NJ de jardins situés à proximité de la piscine de Wissembourg ;
- un secteur NN identifiant les espaces préservés au titre de Natura 2000 ;
- un secteur NP réservé à des espaces de stationnement ;
- un secteur NT correspondant au champ de course de l'hippodrome de Wissembourg ;
- un secteur NV correspondant à l'aire de grand passage des gens du voyage.

*Extrait du rapport de présentation*

#### **Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites**

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.

##### DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DU SECTEUR NN :

2. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
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 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés) ;
5. Un abri de chasse 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 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés) ;

#### DANS LE SECTEUR NC ET LE SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL

6. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
7. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières ou au traitement des matériaux ;

#### DANS LE SECTEUR ND

8. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% (vingt pour cent) de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLU ;

#### DANS LE SECTEUR NJ

9. Les constructions à condition de présenter une hauteur hors tout inférieure à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) et une emprise au sol\* inférieure à 40 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés) ;

#### DANS LE SECTEUR NP

10. Les aires de stationnement liées à des structures d'accueil ou d'hébergement ;

#### DANS LE SECTEUR NT

11. Les installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement normal du champ de course ;

#### DANS LE SECTEUR NV

12. Les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (cinquante mètres carrés) ;
13. Les aires de stationnement liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

Non réglementé

## **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.

## **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 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) 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 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement\* des voies\*
  - de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales.

### DANS LE SECTEUR NC

3. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de :
  - 9 mètres par rapport à l'alignement de la RD74 ;
  - 75 mètres par rapport à l'axe de la RD263.

#### 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 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\*.
6. 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
  - soit sur limite séparative\* ;
  - soit en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres).

#### RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m (dix mètres) des berges de la Lauter.

#### 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-vingts 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**

#### DANS LE SECTEUR NJ.

1. L'emprise au sol\* des nouvelles constructions est limitée à 40 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés).

#### DANS LE SECTEUR ND.

2. L'extension des constructions existantes est limitée à 20% (vingt pour cent) de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLU

#### DANS LE SECTEUR NC.

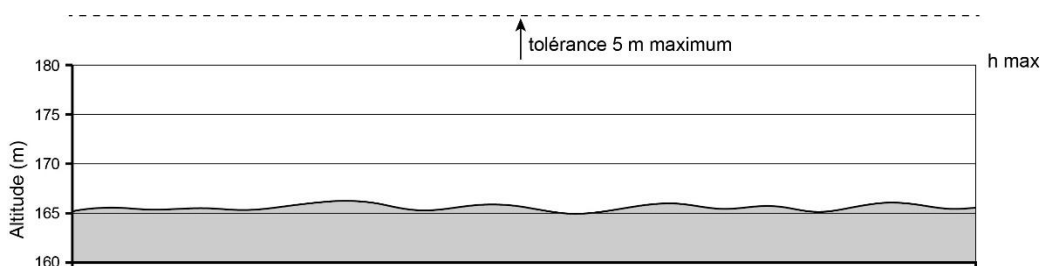
3. L'emprise au sol\* totale des constructions (existantes et extension) est limitée à 4000 m<sup>2</sup> (quatre mille mètres carrés).

### Article 10 - N - 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.

#### DANS LE SECTEUR NC

3. La hauteur maximale des constructions est limitée à la cote 180 mNGF.  
Des installations peuvent dépasser cette cote dans la limite de 5 mètres supplémentaires.



#### 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 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**

Non réglementé

#### **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

#### **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