

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

DU PAYS DE SAVERNE

Commune de

GOTTENHOUSE

REGLEMENT ECRIT

Révision du POS en PLU le 03/02/2020

Projet de règlement modifié

MODIFICATION N°1 DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

A Saverne,



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



Commune de Gottenhouse



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

titre 1.

les dispositions
générales et les
règles communes
à toutes les zones

recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur et l'étude de zonage.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones agricoles et naturelles :

Lorsque le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur et à l'étude de zonage.

~~En matière de gestion des eaux pluviales :~~

~~Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Dans le cas de l'existence et de la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié —infiltration, stockage, réutilisation ou autre— permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains ; conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.~~

~~La desserte interne des nouvelles zones d'extension sera réalisée en mode séparatif. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions de bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités, ...), le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement unitaire n'est pas la règle. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires et concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les parcelles et terrains privés que sur les espaces communs. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront alors consister en une infiltration, un stockage, une réutilisation ou autre conformément à la compatibilité avec la géologie du sol, à la configuration du terrain, à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'ensemble de la réglementation en vigueur et sous réserve d'une compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable.~~

~~Si ces solutions s'avèrent impossible à mettre en place, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau d'eau pluvial et moyennant une rétention avec restitution limitée conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Finalement, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau d'assainissement unitaire moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales du projet, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, servitudes, etc...).

En matière de réseaux d'électricité et télécommunication :

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés et prévoir un fourreau pour le raccordement à la fibre.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

zone UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel : La zone **UB** est calibrée sur les extensions du tissu bâti ancien à vocation mixte mais à dominante d'habitat.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Dispositions générales :**

Sont interdits :

Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

Sont autorisées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

► **Dispositions particulières :**

	Interdit	Autorisé	Conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Installations, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public	X		

	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	Autorisés sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol de la construction principale en second front bâti devra être plus modeste que la construction en premier front bâti. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où la construction première est implantée après la construction en second front bâti.

Les annexes aux constructions principales devront avoir une emprise au sol maximale de 60 m² cumulée, à l'exception des piscines enterrées et des abris de piscines.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales nouvelles doit être inférieure ou égale à 9 m au faitage.

La hauteur des constructions en second rang devra être inférieure à l'épannelage visible depuis la rue.

La hauteur des annexes aux constructions principales est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 5 m hors tout.

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

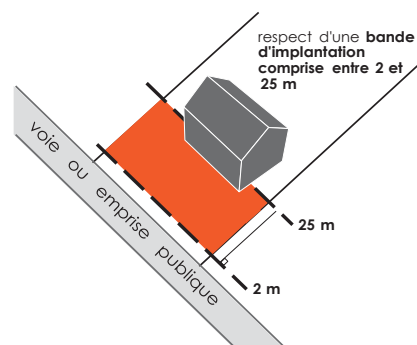
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions principales doivent être édifiées, depuis le nu extérieur de la façade, dans une bande comprise entre 2 et 25 m du domaine public.

Cette implantation ne s'applique pas :

- aux constructions situées en arrière d'une construction principale existante.
- aux projets d'extension et de surélévations sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

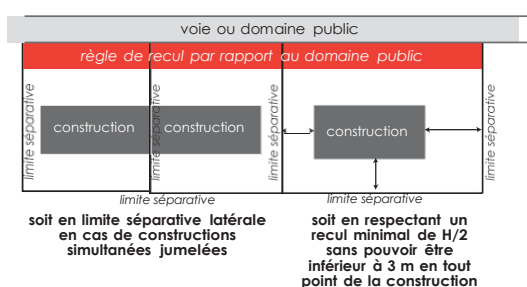


Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

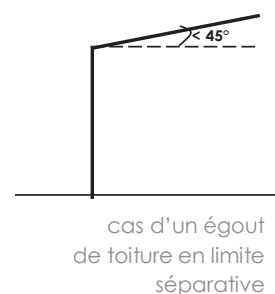
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées en tout point de la construction :

- soit en limite séparative latérale en cas de constructions simultanées jumelées.
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.



Modalités d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives



Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

La règle générale ne s'applique pas si la construction s'appuie sur une construction mitoyenne dont la hauteur est supérieure à 4 m à l'égout de toiture.

~~Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.~~

Les annexes doivent être implantées en tout point de la construction :

- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout de toiture au droit de la limite avec une hauteur hors tout de 3.5 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m²,
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pour les constructions en seconde ligne, en arrière d'une construction principale existante, celles-ci devront être édifiées avec un recul suffisant pour limiter les masques solaires sur la construction existante en premier front bâti.

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Pour les constructions principales sur rue et en second front bâti :

La toiture des constructions principales sera à deux pans respectant une pente comprise entre 35 et 52 degrés et recouvrant au minimum 70% de la surface au sol.

Cette règle générale ne s'applique pas aux logements collectifs, ~~aux annexes~~, qui peuvent présenter une toiture libre, s'intégrant à l'environnement et aux caractéristiques architecturales du lieu.

Les volets roulants à caisson extérieur sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'encadrement de l'ouverture sans surplomb de la façade du bâtiment.

Pour les constructions en second front bâti quand il existe une construction en première ligne :

L'utilisation de matériaux devra être en cohérence avec la construction existante sur rue (forme architecturale, couverture, rappel de bardage, huisserie, etc.).

Les toits plats végétalisés sont autorisés dans le cas d'une construction existante en première ligne.

Pour les constructions en première ligne et quand il existe une construction en second rideau :

L'utilisation de matériaux devra être en cohérence avec la construction existante en second rideau (forme architecturale, couverture, rappel de bardage, huisserie, etc.).

Les toits plats végétalisés sont autorisés dans le cas d'une construction existante en première ligne.

Pour les annexes aux constructions principales :

Les annexes devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou avec des façades ayant l'aspect d'un bardage bois. La pente des toitures des annexes est limitée à 52°.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres compris entre le domaine public et la construction principale devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de leur surface.

Concernant les clôtures sur emprise publique :

Elles devront être édifiées en limite de la voie et ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur-bahut est autorisé avec une hauteur maximale de 50 cm à partir du terrain naturel au droit de l'implantation de la construction.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

Elles devront être édifiées sans dépasser une hauteur maximale de 2.5 m à partir du terrain naturel au droit de l'implantation de la construction.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

3. Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Tout nouveau logement créé doit prévoir à minima 2 places de stationnement, et une place supplémentaire pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 150 m².

Pour les opérations de création de plus de 3 logements, une place supplémentaire doit être prévue.

Les constructions existantes justifiant d'une impossibilité technique et avérée pour disposer d'un accès automobile praticable sont dispensées de créer des places de stationnement.

Tout nouveau projet économique devra prévoir la création d'un stationnement vélos par entreprise.

Tout nouveau projet de logements collectifs devra prévoir la création d'un stationnement vélo à hauteur de 2 places par logements.

Ces espaces de stationnement pourront être couverts ou non.

Pour les espaces de stationnement extérieurs dédiés aux véhicules motorisés, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...).

titre 3.

les dispositions applicables aux zones agricoles

zone A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

Le secteur **A** regroupe les espaces agricoles inconstructibles.

Le secteur **AC** correspond aux espaces agricoles dans lesquelles les installations et les constructions à vocation agricole sont autorisées.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Sont interdits :**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous._

Les clôtures ne sont pas concernées par cette interdiction.

► **Sont autorisés :**

Dispositions générales :

- Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières applicables au secteur AC :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les locaux accessoires à l'activité agricole, y compris un logement de fonction, et leurs extensions. La construction d'annexes au logement de fonction est également admise dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés devront avoir une emprise au sol maximale ne dépassant pas 10 m².

Dispositions particulières au secteur AC :

Les logements de fonction devront avoir une emprise au sol maximale ne dépassant pas 220 m².

Les annexes du logement de fonction devront avoir une emprise au sol maximale de 60 m² cumulée, à l'exception des piscines enterrées et des abris de piscines.

L'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 9 m.

Dispositions particulières au secteur AC :

Les locaux accessoires doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 9 m au faitage.

La hauteur des annexes au logement de fonction est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 5 m hors tout.

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée.

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

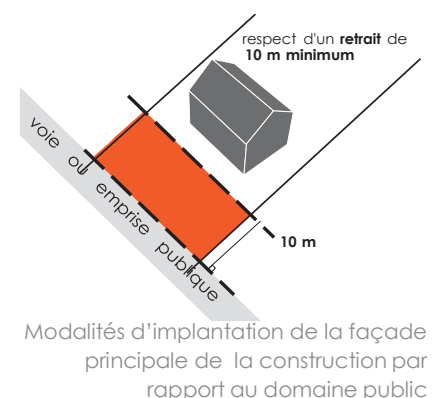
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Dispositions particulières au secteur AC :

Les constructions agricoles doivent être édifiées, depuis le nu extérieur de la façade, à une distance d'au moins 10 m de la limite de l'emprise publique.

Les locaux accessoires doivent être édifiés, depuis le nu extérieur de la façade, à une distance d'au moins 3 m de la limite de l'emprise publique.



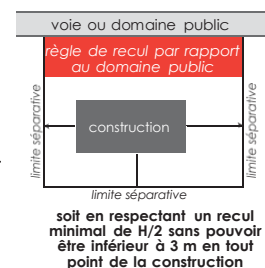
Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières au secteur AC :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en tout point de la construction en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur la limite séparative peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



Modalités d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dispositions particulières au secteur AC :

Les logements de fonction devront s'implanter dans un rayon maximal de 60 m d'un des bâtiments justifiant de la nécessité agricole.

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère en secteur AC

Aspect extérieur des constructions

Dessin général des façades des constructions agricoles en secteur AC :

Pour les constructions nouvelles, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérées, ...) est interdit. Le bardage d'aspect bois sera privilégié.

Pour les annexes au logement de fonction en secteur AC :

Les annexes devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou avec des façades ayant l'aspect d'un bardage bois.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures

~~Seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,30 mètres.~~

~~Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie et à grande maille, sans mur bahut. Cette maille sera suffisante pour permettre le passage d'animaux type batraciens, hérissons, ...~~

~~La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50m. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur la parcelle constaté avant travaux.~~

3. Stationnement et aire de stationnement en secteur AC

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

titre 4.

les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

zone N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

Le secteur **N** correspond principalement aux espaces de prairies, aux vergers, aux espaces boisés et aux espaces inondables. Ce secteur est inconstructible.

Le secteur **NM** calibré sur le moulin implanté au sud-est du territoire communal.

Le secteur **NV** regroupe les vergers en cœur d'ilot et destiné à une éventuelle densification urbaine sur le très long terme. Ce secteur est inconstructible.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► Sont interdits :

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

Les clôtures* ne sont pas concernées par cette interdiction.

► Sont autorisés

Dispositions générales :

- Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans les espaces impactés par le PPRI des bassins versants de la Zorn et du landgraben, seules sont admises les constructions et les installations autorisées par ce document.

Dispositions particulières applicables au secteur NM :

- Les extensions des constructions à vocation principale d'habitat existantes dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à vocation d'habitat existantes dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés devront avoir une emprise au sol maximale ne dépassant pas 10 m².

*Il est rappelé que la hauteur et l'aspect des clôtures en zone naturelle sont également réglementés par le code de l'environnement.

Dispositions applicables au secteur NM

Les constructions à vocation d'habitation pourront s'étendre à hauteur de +30% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes aux constructions principales devront avoir une emprise au sol maximale de 60 m² cumulée, à l'exception des piscines enterrées et des abris de piscines.

Hauteur des constructions

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 9 m.

Dispositions applicables au secteur NM

Les projets d'extension des constructions existantes ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction existante hors tout.

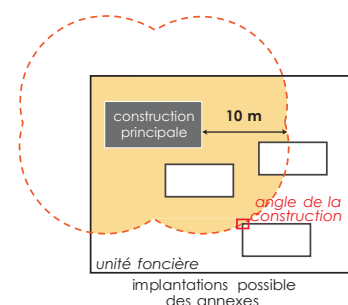
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

La hauteur des annexes aux constructions principales est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 5 m hors tout.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions applicables au secteur NM

Les annexes aux constructions d'habitation existantes devront être édifiées (soit totalement, soit partiellement) dans un rayon de 10 m maximum autour de la construction principale, sauf pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes.



Modalités d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère en secteur NM

Aspect extérieur des constructions

Les extensions des constructions à vocation d'habitation devront présenter des caractéristiques harmonieuses avec l'existant en matière de couleur et de revêtement.

Les annexes aux constructions principales devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou avec des façades ayant l'aspect d'un bardage bois.