



PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Secteur de Seebach-Niederseebach



REGLEMENT

REVISION ALLEGEE N°1 PLUi APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 04/02/2019

A Wissembourg, le 05/02/2019
M. Serge STRAPPAZON, le Président



	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 18043	Page : 2/98
0	07/10/2013	PLUi approuvé	OTE - Fabienne OBERLE	F.O.	JF.B.	URB1	
1	19/06/2017	Modification n°1	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
2	25/06/2018	RA1 - arrêt	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
3	04/02/2019	RA1 - approbation	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
LD							

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Seebach-Niederseebach du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67351).

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

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

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

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

- UA
- UB
- UD
- UE
- UJ
- 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 :

- 2AU

LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

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

- A
- AC
- ACc
- ACe
- ACh
- ACs

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

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

- N

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

La trame verte

Les éléments de la trame verte ont fait l'objet d'un recensement et sont reportés sur le plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique. Ces éléments doivent être préservés.

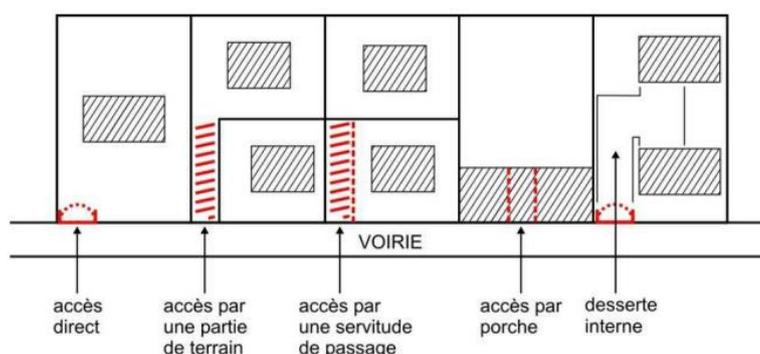
Article 3 - Lexique

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

ACCES

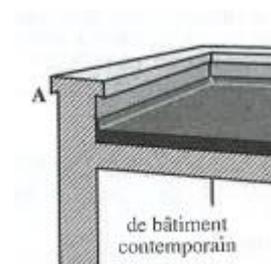
L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) :

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



ACROTERE

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



ALIGNEMENT

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

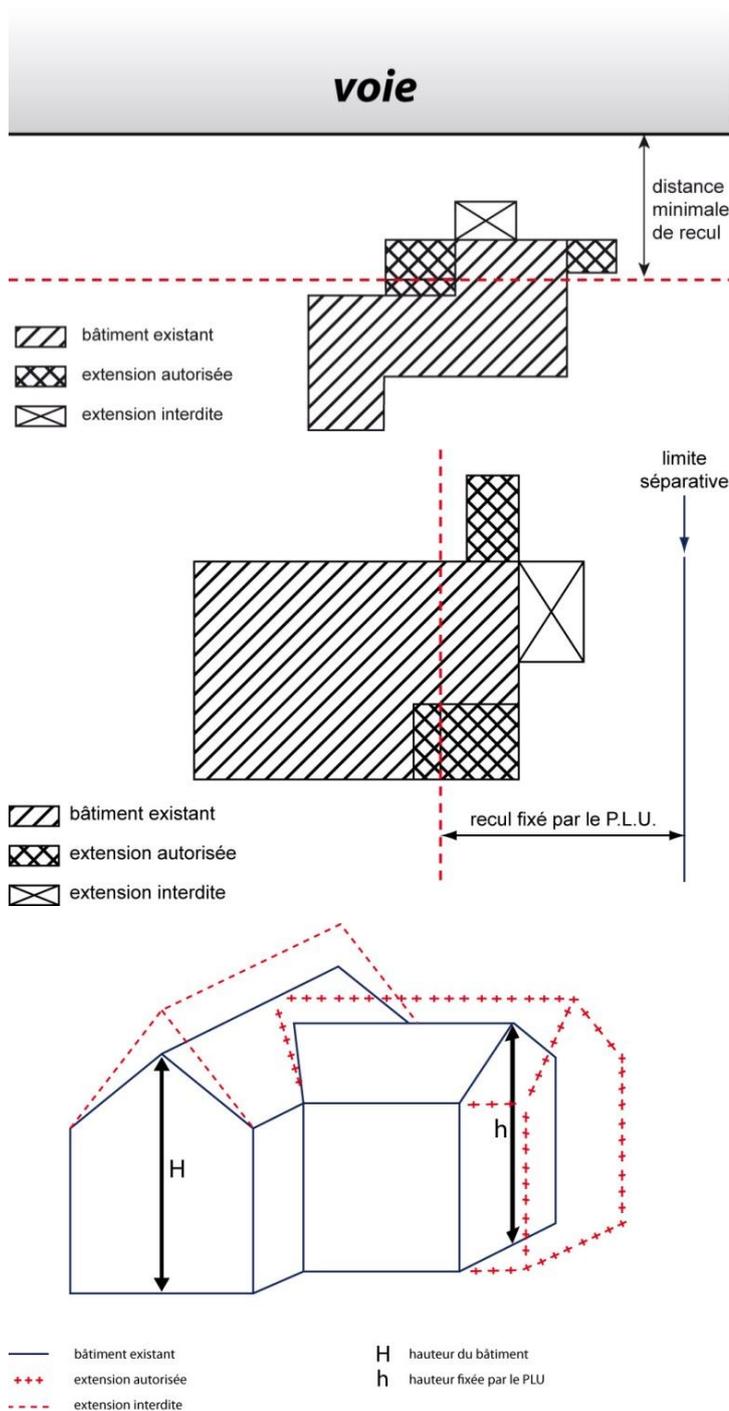
Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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



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

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

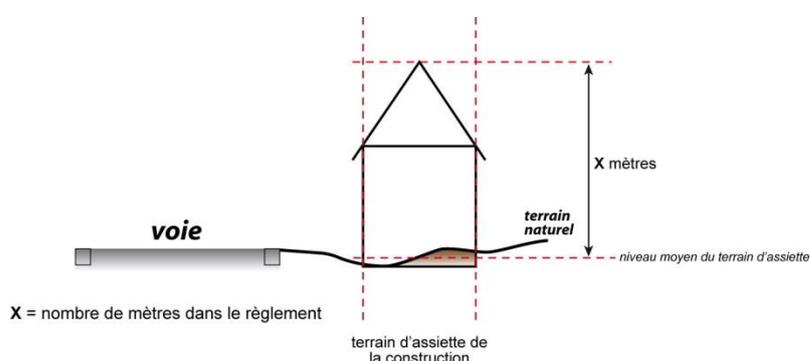
- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

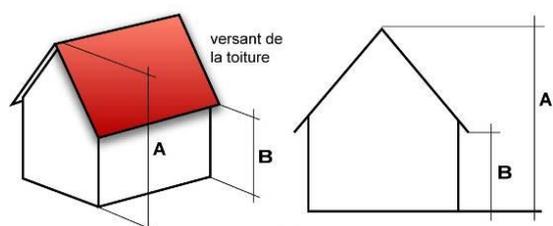
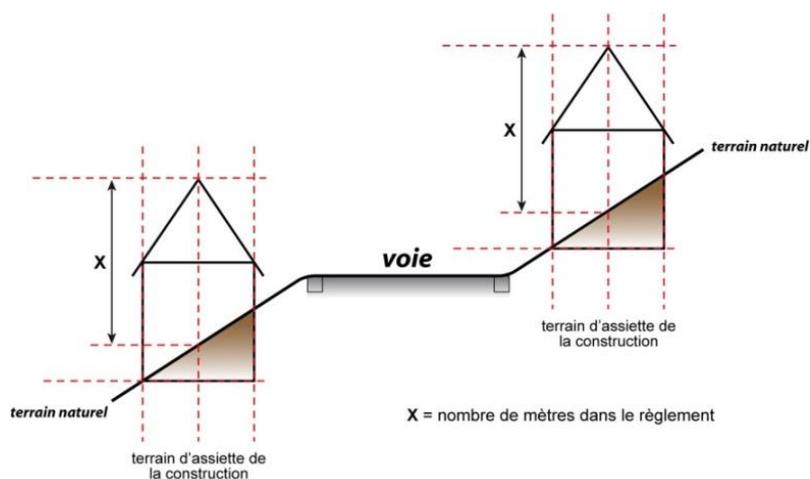
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

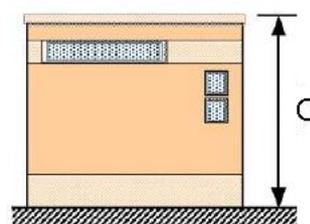
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage
B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

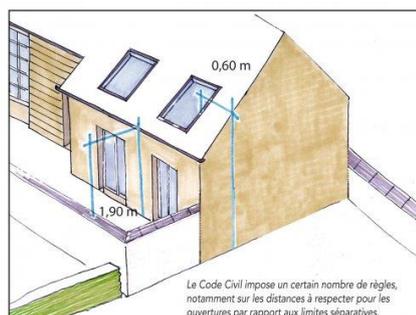
CODE CIVIL

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

– au droit de vue :

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

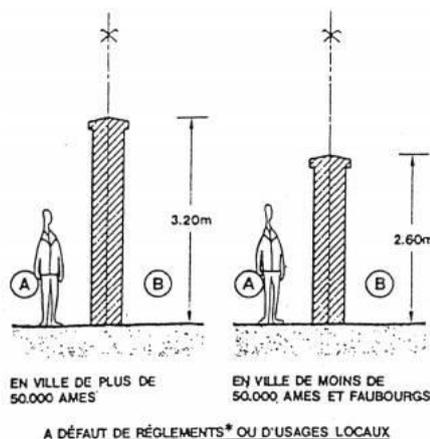
Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).



– aux clôtures :

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

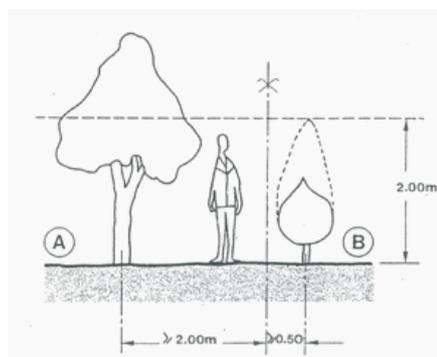
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

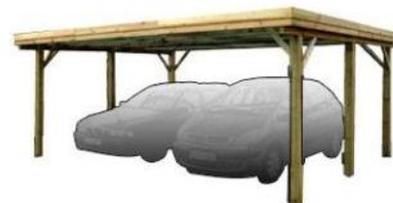
Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

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



CARPORT

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



PETITE CONSTRUCTION

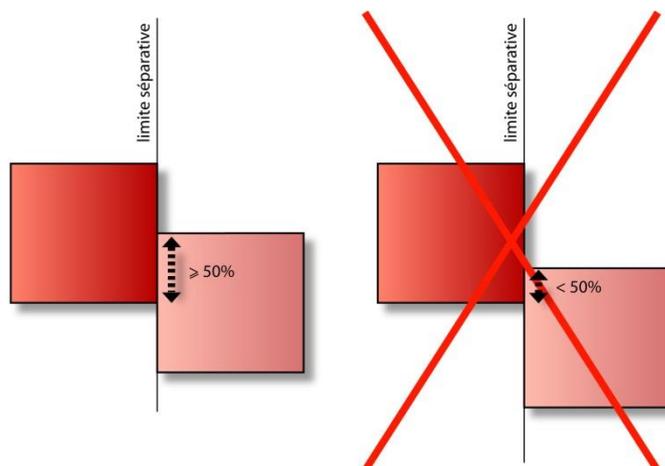
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure ou égale 40 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

CONTIGÜITE

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



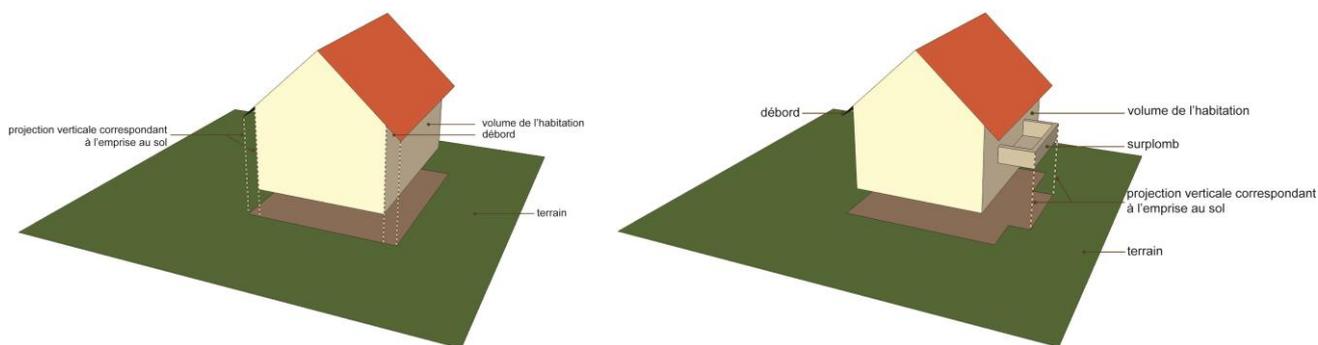
Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

EMPRISE AU SOL

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



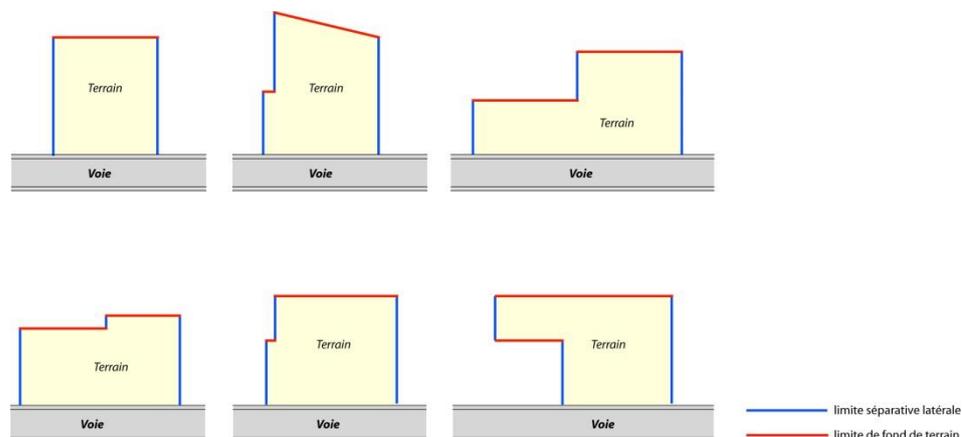
EXTENSION

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal et communiquant avec le bâtiment existant.

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.



Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

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 SEEBACH-NIEDERSEEBACH
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Titre II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA correspond au bâti ancien de Seebach.
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.

La commune a instauré un permis de démolir ; ainsi toute démolition doit être précédée d'une autorisation.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions et installations agricoles à condition
 - d'être implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole existante ;
 - de ne pas induire ou augmenter un périmètre de réciprocité* ;
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.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

RESEAUX SECS

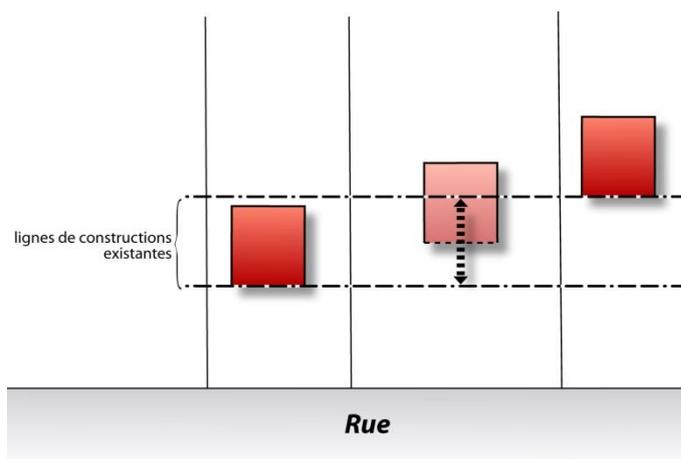
5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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



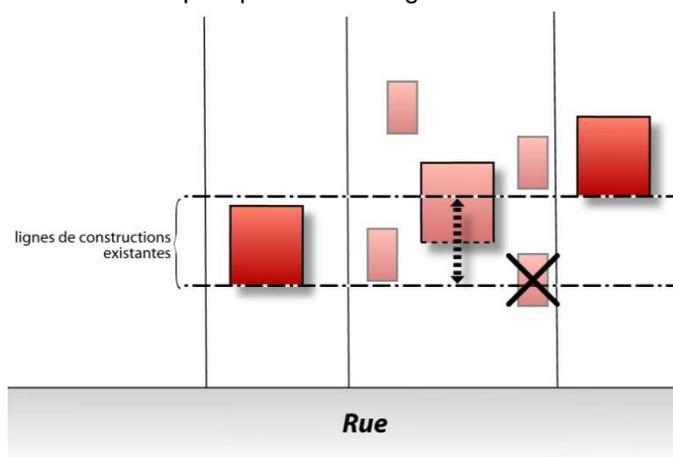
4. En cas d'implantation à l'angle de deux ou plusieurs voies*, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à la voie* sur laquelle l'unité foncière* prend accès*. Par rapport aux autres voies*, la construction s'implantera entre 0 (zéro) et 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement*.
5. Les autres constructions principales* de l'unité foncière s'implantent soit en respectant les dispositions des alinéas 3 et 4 ou en respectant un recul minimal de 10 m (dix mètres) par rapport à l'alignement*.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6. Les petites 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*.



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

EXCEPTIONS

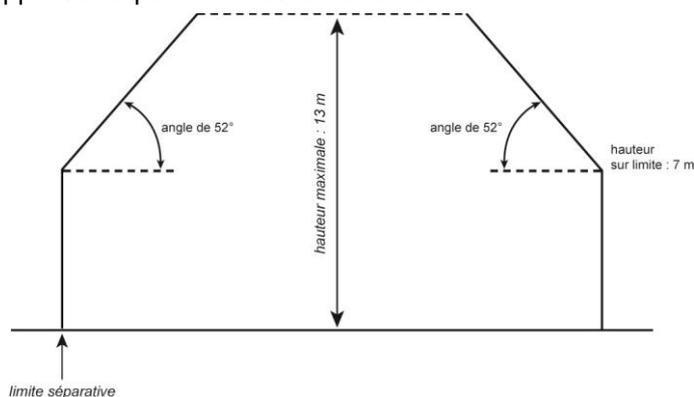
8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
9. Les constructions et installations 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. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

SUR UNE PROFONDEUR DE 20 M (VINGT METRES) PAR RAPPORT A LA VOIE* SUR LAQUELLE LA CONSTRUCTION PREND ACCES*

2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 m (sept mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 52° (cinquante-deux 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 en respectant un recul compris entre 0,50 m (cinquante centimètres) et 2 m (deux mètres).

AU-DELA DE 20 M (VINGT METRES) PAR RAPPORT A LA VOIE* SUR LAQUELLE LA CONSTRUCTION PREND ACCES*

4. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimal compris entre 0,50 m (cinquante centimètres) et 2 m (deux mètres).

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

EXCEPTIONS

6. 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.

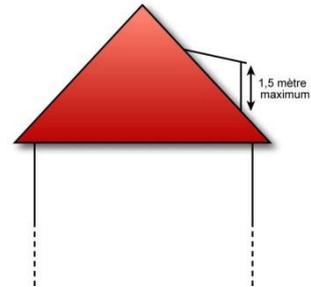
Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

7. 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).



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

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

1. Dans le cas d'adjonctions successives de bâtiments à l'arrière de la construction implantée en bordure de voie, ceux-ci devront être accolés au bâtiment existant, dans le respect de l'implantation du bâtiment d'origine, afin de constituer un ensemble visuel unique.
2. Ces adjonctions peuvent également résulter de la création de pergolas, vérandas, puits de lumière, l'objectif final étant que l'ensemble « accolé » ainsi formé produise visuellement un tout cohérent.

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m (treize mètres) au faîtage ;
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 9 m (neuf mètres).
4. La hauteur maximale doit de plus être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes de même implantation et situées du même côté de la voie.

CLOTURES

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

EXCEPTIONS

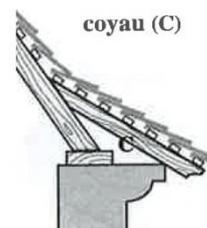
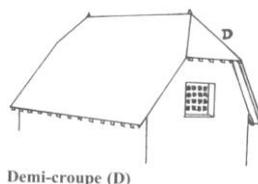
6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments 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 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES

2. Les toitures des constructions principales à usage d'habitation présenteront une pente comprise entre 45 (quarante-cinq) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.
3. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



4. A l'exception des vérandas et auvents, la couleur des toitures des constructions à usage d'habitation devra rappeler celle de la terre cuite rouge à rouge-brun.
5. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition que la perception en soit limitée depuis la rue.
6. Les toitures des bâtiments annexes seront à un ou deux pans avec une pente supérieure ou égale à 30 (trente) degrés.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REMBLAIS

7. Les mouvements de terre créant des « taupinières » d'une hauteur supérieure ou égale à 1 m (un mètre) ne sont pas autorisés.

LES FAÇADES

8. Les bardages et isolations extérieurs sont interdits sur les maisons à colombages.

L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

9. L'orientation des constructions devra respecter celle des constructions du tissu bâti traditionnel voisin et conformément aux orientations d'aménagement, à savoir :
 - parallèle à la limite séparative latérale pour les constructions édifiées en bord de voie publique ;
 - perpendiculaire aux limites séparatives latérales pour les constructions édifiées en fond de cour.

Afin de respecter les logiques d'implantations traditionnelles caractéristiques des constructions existantes dans le vieux village, les notions de "parallèle" et "perpendiculaire" doivent être interprétées avec une certaine souplesse. En effet, la construction n'est pas systématiquement exactement implantée parallèlement ou perpendiculairement aux limites séparatives latérales, mais son orientation respecte globalement ces orientations.

LA VOLUMETRIE DE LA CONSTRUCTION ET SON ASPECT

10. Elle devra être en accord avec l'architecture locale. Le volume de la construction devra être rectangulaire. Toute architecture susceptible d'altérer l'aspect historique et patrimonial de la zone est interdite.

LES CHENAUX

11. Les chenaux de toute nature sont interdits.

LES FENETRES

12. Elles devront être de couleur blanche et à deux battants à petits bois.
13. La couleur des VOLETS est à choisir parmi les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.
14. Lorsque cela est possible, toute ouverture devra être accompagnée de la pose de volets battants.
15. Sur les façades visibles de la rue, les volets roulants sont interdits.

LES CLOTURES

16. Les clôtures donnant sur la voie publique seront de conception simple, à éléments verticaux dans une couleur à choisir parmi les couleurs du nuancier annexé au présent règlement, et éventuellement constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m (quarante centimètres) surmonté d'un dispositif à claire-voie à éléments verticaux dans les tons bois sombre, vert foncé ou blanc), ou en ferronnerie de conception simple, ou d'une haie végétale à feuillage caduc.
17. Les clôtures pleines sont interdites, les portails sont autorisés.

LA COLORATION

18. La coloration des différents éléments constitutifs du bâtiment est à choisir parmi les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.
19. La teinte des paraboles devra être en harmonie avec celle des toitures. Les paraboles seront interdites en façade sur rue des bâtiments (elles sont autorisées en toitures). Elles seront implantées de façon à être peu visible de la rue.

EXCEPTIONS

20. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

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

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

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

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Non réglementé

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 :

- au bâti de Niederseebach
- aux extensions récentes de Seebach,

Il comprend

- un sous-secteur UBa, correspondant au périmètre de la ZAC des Prunelles ;
- un sous-secteur UBb, correspondant aux abords de la rue de la Paix ;
- un sous-secteur UBc, correspondant au cœur de village.

Les sous-secteurs UBa et UBc font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter le présent règlement.

C'est un 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.

La commune a instauré un permis de démolir ; ainsi toute démolition doit être précédée d'une autorisation.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

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

DANS LE SOUS-SECTEUR UBa

4. Les constructions à vocation industrielle ou agricole et les entrepôts ;

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

1. Les constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
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.

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBa

4. Les constructions à vocation industrielle ou agricole à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
5. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;

DANS LE SOUS-SECTEUR UBc

6. Les stations-service à condition de prendre en compte les orientations paysagères figurant dans l'OAP et de s'inscrire dans l'aire de service matérialisée sur l'OAP

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

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 40 mètres, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voie publique existante ou projetée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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.
5. Dans le sous-secteur UBa, le débit d'eaux pluviales évacuées de la propriété est régulé par des limiteurs de débit dont l'entretien est à la charge du constructeur.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

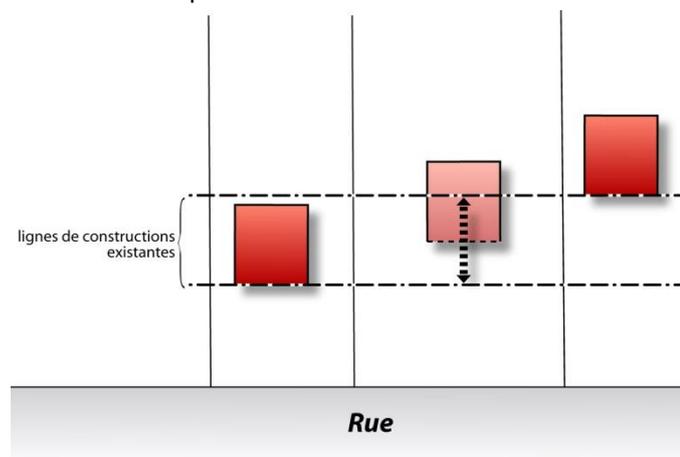
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

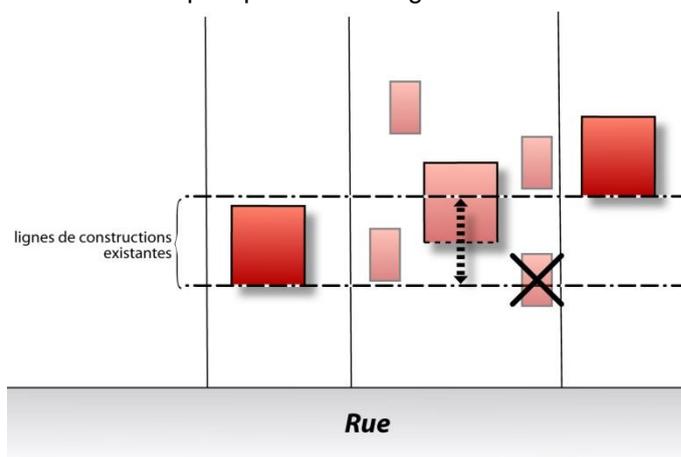
DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS UBa et UBc

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

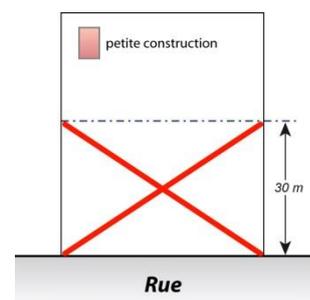


- en l'absence de construction sur les fonds voisins, le nu de la façade sur rue pourra être implanté en respectant un recul maximal de 8 m (huit mètres) par rapport à l'alignement*.
4. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies*, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies*, la construction s'implantera entre 0 (zéro) et 8 m (huit 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 carports* peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit.
7. En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* s'implanteront obligatoirement à plus de 30 m (trente mètres) de l'alignement*.



DANS LE SOUS-SECTEUR UBa

Lorsqu'une ligne d'implantation est matérialisée sur le terrain dans les orientations d'aménagement et de programmation,

8. Au moins la moitié de la façade sur rue d'une construction principale* de l'unité foncière* s'implante sur la ligne d'implantation.
9. Les carports peuvent s'implanter sur la ligne d'implantation.
10. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implantent en respectant un recul minimum de 2 m (deux mètres) par rapport à la ligne d'implantation.

En l'absence de ligne d'implantation matérialisée sur le terrain dans les orientations d'aménagement et de programmation,

11. Les constructions de l'unité foncière* s'implantent en respectant un recul minimum de 1,50 m (un mètre cinquante) par rapport à l'alignement*.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DANS LE SOUS-SECTEUR UBc

12. Lorsqu'une ligne d'implantation est matérialisée sur le terrain dans les OAP, la façade sur rue de la construction principale de l'unité foncière s'implante sur cette ligne d'implantation.
13. Par rapport au reste de l'espace public, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres).

EXCEPTIONS

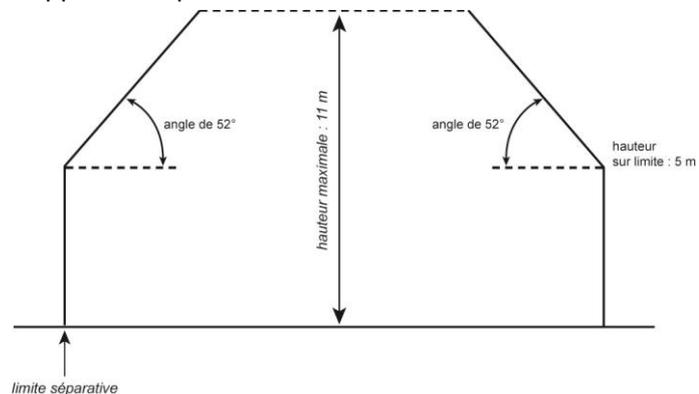
14. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
15. Les constructions et installations 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*.
16. 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.

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.

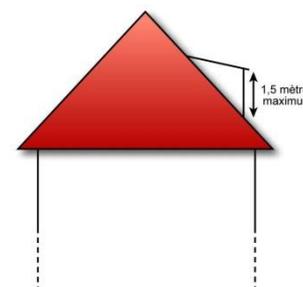
DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBa

2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 m (cinq mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 52° (cinquante-deux 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 en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres).

4. 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).



5. 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 contigüité*.

DANS LE SOUS-SECTEUR UBa

6. Dans le secteur 1 délimité aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 1,50 m (un mètre cinquante) par rapport à la limite séparative ;
7. Dans le secteur 1, la construction peut s'implanter sur une limite séparative latérale à condition qu'elle soit contigüe sur cette même limite séparative latérale avec une construction voisine ;
8. Dans le secteur 2 délimité aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre) ;
9. Les petites constructions* peuvent s'implanter sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre).

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

EXCEPTIONS

11. 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 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

Dans le sous-secteur UBa, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à

- 50% dans le secteur 1 ;
- 70% dans le secteur 2.

(secteurs délimités aux orientations d'aménagement et de programmation)

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS TOUTE LA ZONE UB A L'EXCEPTION DU SECTEUR 2 DELIMITE AUX OAP DU SOUS-SECTEUR UBa, DU SOUS-SECTEUR UBb ET DU SOUS-SECTEUR UBc

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 11 m (onze mètres) au faîtage ;
 - 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*.
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 6 m (six mètres).

DANS LE SECTEUR 2 DELIMITE AUX OAP DU SOUS-SECTEUR UBa ET DANS LE SOUS-SECTEUR UBb

4. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 13 m (treize mètres) au faîtage ;
 - 9 m (neuf mètres) au sommet de l'acrotère*.

DANS LE SOUS-SECTEUR UBc

5. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 13 m (treize mètres) au faîtage ;
 - 11 m (onze mètres) au sommet de l'acrotère*.

CLOTURES

6. La hauteur maximale des clôtures mesurés à partir du niveau du terrain naturel est de
 - 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) à l'alignement* ;
 - 2 m (deux mètres) sur limite séparative*.

EXCEPTIONS

7. 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 - 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.

REMBLAIS

2. Les mouvements de terre créant des « taupinières » d'une hauteur supérieure ou égale à 1 m (un mètre) ne sont pas autorisés.

ORIENTATIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

3. Le faitage du volume principal de la construction doit être parallèle à la plus longue façade de la construction. ;
4. A l'exception du secteur 2 (délimité aux orientations d'aménagement et de programmation) du sous-secteur UBa, la construction doit présenter pignon sur rue ;
5. Les bâtiments en forme de "L" sont autorisés ;

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

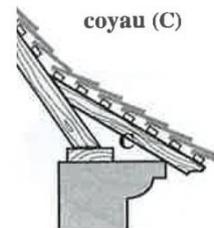
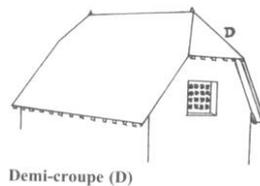
PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TOITURES

6. Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas dans le sous-secteur UBc.
7. Les toitures des constructions présenteront une pente comprise entre 45 (quarante-cinq) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.
8. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



9. Par exception aux alinéas 6 et 7, une toiture plate ou une pente de toiture inférieure à 45° est admise sur au maximum un tiers de la superficie des constructions de l'unité foncière*.
10. Les chenaux de toute nature sont interdits.
11. A l'exception des vérandas et auvents, la couleur des toitures des constructions à usage d'habitation devra rappeler celle de la terre cuite rouge à rouge-brun.
12. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition que la perception en soit limitée depuis la rue.

CLOTURES

13. Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas dans le sous-secteur UBc.
14. Les clôtures à l'alignement* seront de conception simple à éléments verticaux et éventuellement constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m (quarante centimètres) surmonté d'un dispositif à claire-voie à éléments verticaux ou en ferronnerie de conception simple.
15. Les clôtures pleines et les portails pleins sont interdits à l'alignement.

COLORATION

16. La coloration des différents éléments constitutifs des constructions devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement.

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

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

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Dans toute la zone à l'exception du sous-secteur UBa

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

Dans le sous-secteur UBa

4. Pour chaque tranche entamée de 80 m² (quatre-vingt mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.
5. Les garages intégrés à ou constituant une extension* de l'unité d'habitation ne sont pas pris en compte pour répondre aux exigences de l'alinéa précédent ;

Dans toute la zone

6. Les extensions de moins de 40 m² (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
7. Il est de plus exigé un espace de stationnement pour les vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ;

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

DANS LE SOUS-SECTEUR UBa

1. Dans le secteur 1 (secteur délimité aux orientations d'aménagement et de programmation), 70% (soixante-dix pour cent) au moins de la superficie non bâtie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée au secteur UBa doit être plantée ou engazonnée ;
2. Dans le secteur 2 (secteur délimité aux orientations d'aménagement et de programmation), 50% (cinquante pour cent) au moins de la superficie non bâtie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée au secteur UBa doit être plantée ou engazonnée.
3. Les plantations seront à choisir majoritairement parmi les essences à feuilles caduques ou des fruitiers à haute tige.
4. Il devra être planté au moins un arbre par 100 m² de surface non bâtie ; ces arbres étant préférentiellement positionnés en fond de parcelles.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UD

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UD correspond au hameau du Frohnackerhof au Nord-Est de Seebach.
Le secteur UD est une zone dont la vocation principale est l'habitat.

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

La commune a instauré un permis de démolir ; ainsi toute démolition doit être précédée d'une autorisation.

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 à condition
 - d'être implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole existante ;
 - de ne pas induire ou augmenter un périmètre de réciprocité* ;
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.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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. 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 - 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

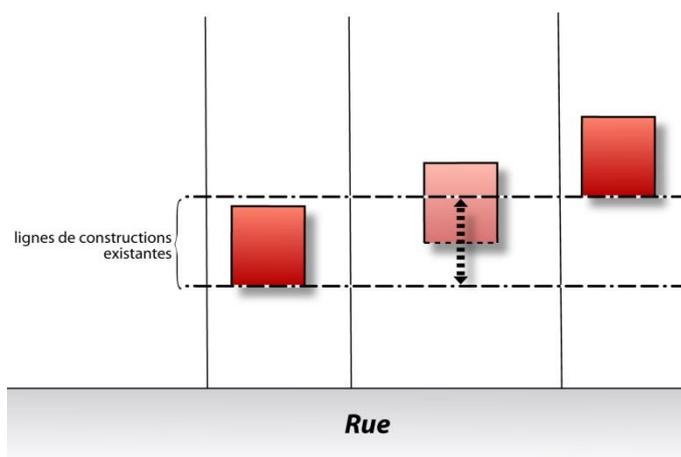
4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Le nu de la façade d'une construction* principale s'implante obligatoirement dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre



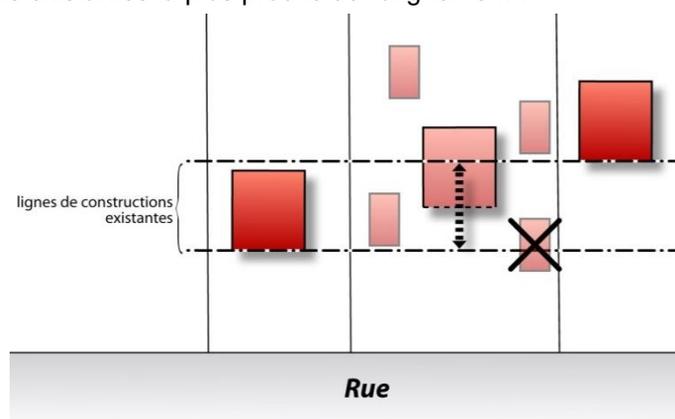
4. En cas d'implantation à l'angle de deux ou plusieurs voies*, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à la voie* sur laquelle l'unité foncière* prend accès*. Par rapport aux autres voies*, la construction s'implantera entre 0 (zéro) et 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement*.
5. Les autres constructions principales* de l'unité foncière s'implantent soit en respectant les dispositions des alinéas 3 et 4 ou en respectant un recul minimal de 10 m (dix mètres) par rapport à l'alignement*.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

7. Les petites 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*.



EXCEPTIONS

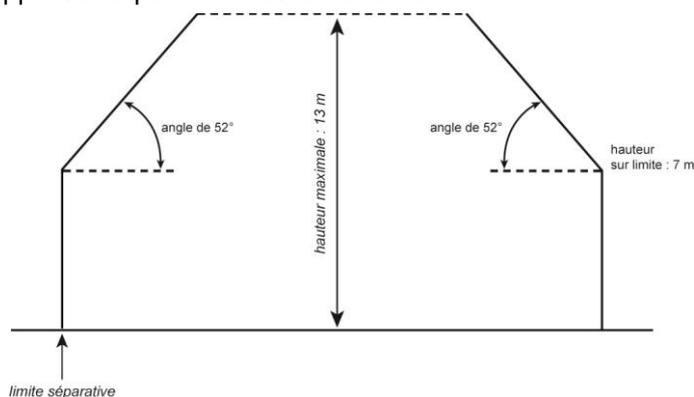
8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
9. Les constructions et installations 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-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.

SUR UNE PROFONDEUR DE 20 M (VINGT METRES) PAR RAPPORT A LA VOIE* SUR LAQUELLE LA CONSTRUCTION PREND ACCES*

2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 m (sept mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 52° (cinquante-deux 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 en respectant un recul compris entre 0,50 m (cinquante centimètres) et 3 m (trois mètres).

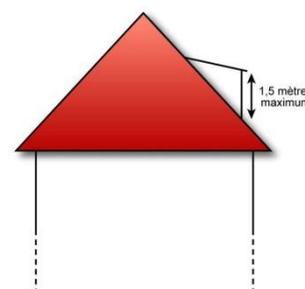
AU-DELA DE 20 M (VINGT METRES) PAR RAPPORT A LA VOIE* SUR LAQUELLE LA CONSTRUCTION PREND ACCES*

4. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimal compris entre 0,50 m (cinquante centimètres) et 2 m (deux mètres).

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

1. Dans le cas d'adjonctions successives de bâtiments à l'arrière de la construction implantée en bordure de voie, ceux-ci devront être accolés au bâtiment existant, dans le respect de l'implantation du bâtiment d'origine, afin de constituer un ensemble visuel unique.
2. Ces adjonctions peuvent également résulter de la création de pergolas, vérandas, puits de lumière, l'objectif final étant que l'ensemble « accolé » ainsi formé produise visuellement un tout cohérent.

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 13 m (treize mètres) au faîtage ;
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 9 m (neuf mètres).
4. La hauteur maximale doit de plus être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes de même implantation et situées du même côté de la voie.

CLOTURES

5. La hauteur maximale des clôtures mesurés à partir du niveau du terrain naturel est de
 - 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) à l'alignement* ;
 - 2 m (deux mètres) sur limite séparative*.

EXCEPTIONS

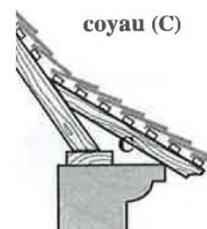
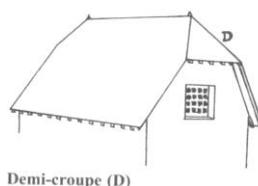
6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments 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 - UD - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES

2. Les toitures des constructions présenteront une pente comprise entre 45 (quarante-cinq) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.
3. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



4. Les chenaux de toute nature sont interdits.
5. A l'exception des vérandas et auvents, la couleur des toitures des constructions à usage d'habitation devra rappeler celle de la terre cuite rouge à rouge-brun.
6. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition que la perception en soit limitée depuis la rue.

REMBLAIS

7. Les mouvements de terre créant des « taupinières » d'une hauteur supérieure ou égale à 1 m (un mètre) ne sont pas autorisés.

L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

8. L'orientation des constructions devra respecter celle des constructions du tissu bâti traditionnel voisin et conformément aux orientations d'aménagement, à savoir :
 - parallèle à la limite séparative latérale pour les constructions édifiées en bord de voie publique ;
 - perpendiculaire aux limites séparatives latérales pour les constructions édifiées en fond de cour.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CLOTURES

9. Les clôtures à l'alignement* seront de conception simple à éléments verticaux et éventuellement constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m (quarante centimètres) surmonté d'un dispositif à claire-voie à éléments verticaux ou en ferronnerie de conception simple.
10. Les clôtures pleines sont interdites.
11. Les portails sont autorisés.

LA COLORATION

La coloration des différents éléments constitutifs du bâtiment devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement.

12. La teinte des paraboles devra être en harmonie avec celle des toitures. Les paraboles seront interdites en façade sur rue des bâtiments (elles sont autorisées en toitures). Elles seront implantées de façon à être peu visible de la rue.

EXCEPTIONS

13. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux petites constructions ;
 - 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 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 70 m² (soixante-dix mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 (trois) places par logement.

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Non réglementé

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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, sportive, de loisirs ou de services publics ou d'intérêt général.

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

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

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition
 - d'avoir une vocation scolaire, 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.

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. 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 - 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 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 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 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.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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).

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - 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

Non réglementé

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

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 5. Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone UJ correspond aux jardins en fond de 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.

Est en particulier interdite toute transformation ou réhabilitation de bâtiment conduisant à la création d'un logement.

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 remises, les abris, les garages, et les hangars **non habitables** d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² (cent mètres carrés), dans la limite d'une seule construction par unité foncière ;
3. Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 25% (vingt-cinq pour cent) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
4. Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière* supportant une construction principale* à usage d'habitation ;
5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - UJ - Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 - UJ - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement*.

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*.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

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 et les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 100 m² (cent 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 7 m (sept 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 règlementé.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

Article 14 - UJ - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 6. 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 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 - UX - 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 ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² (cent mètres carrés).
2. Par exception à l'alinéa 1, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation implantées dans la zone, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
3. Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées à une activité industrielle ou artisanale implantée dans la zone ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

RESEAUX SECS

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

Article 5 - 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 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée 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-UX.

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

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXCEPTIONS

2. 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.
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 - 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

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

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 - UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES

2. Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes supérieures ou égales à 20°.
3. La teinte des toitures sera en harmonie avec les couvertures des constructions voisines.
4. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toiture non-conformes, des pentes ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées.
5. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.

LA COLORATION

La coloration des différents éléments constitutifs du bâtiment devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement.

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 SEEBACH-NIEDERSEEBACH

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**

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.
Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

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

Extrait du rapport de présentation

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

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

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 5 - 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

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
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres).

EXCEPTIONS

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

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

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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 SEEBACH-NIEDERSEEBACH
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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 ACc destiné à accueillir les installations et constructions liées à un centre équestre.
- un secteur ACE destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage ;
- un secteur ACh destiné à accueillir les installations et constructions à vocation horticole ;
- un secteur ACs destiné à accueillir exclusivement des serres agricoles.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ;
 - soit à la réalisation des voies* ou accès* desservant les zones urbaines ou à urbaniser.
2. Hors secteurs AC, ACE et ACh, l'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

DANS TOUTE LA ZONE HORS SECTEURS FORESTIERS ET DE TRAME VERTE

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 (quarante mètres carrés) ;

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DANS LES SECTEURS AC, ACc ET ACE

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

DANS LE SECTEUR AC

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 du centre équestre ;
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 ACh

13. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition d'avoir une vocation horticole ou maraîchère ;
14. 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 horticole ou maraîchère ;

DANS LES SECTEUR ACS

15. Les serres agricoles.

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.

VOIRIE

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Eaux pluviales

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

RESEAUX SECS

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

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - 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 m² (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, ACe et ACh, la hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 12 m (douze mètres) au faîtage ;
 - 4,50 m (quatre mètres et cinquante centimètres) au sommet de l'acrotère*.
3. Dans le secteur ACs, la hauteur maximale des serres est fixée à 4 m (quatre mètres) ;
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.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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 ouvrages spéciaux à usage agricoles tels que silos, silos tours, séchoirs à tabac ou à houblon, ... ;
 - 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

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.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

2. Les abris de stockage et les hangars devront être recouverts d'un bardage d'aspect bois ou d'un matériau de teinte sombre.
3. Les abris ouverts pour animaux devront être recouverts sur une face au moins d'un bardage d'aspect bois ou d'un matériau de teinte sombre.
4. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

REMBLAIS

5. Les mouvements de terre créant des "taupinières" d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres) par rapport au niveau du terrain naturel initial ne sont pas autorisés.

TOITURES

6. Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront des pentes comprises entre 10 (dix) et 40° (quarante degrés).
7. A l'exception des vérandas et auvents, la couleur des toitures des constructions à usage d'habitation devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun.
8. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.

LA COLORATION

9. La coloration des différents éléments constitutifs du bâtiment devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement.

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 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 circulation.

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 SEEBACH-NIEDERSEEBACH
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

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.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

DANS TOUTE LA ZONE HORS SECTEURS FORESTIERS ET DE TRAME VERTE

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 40 m² (quarante mètres carrés) ;

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

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

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 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 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-N.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres).

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingt centimètres) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 - N - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés).

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

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.

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

Non réglementé

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

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

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

NUANCIERS

NUANCIERS

Les colorimétries correspondantes peuvent être consultées en mairie de Seebach.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

Zone UA

Éléments	Bâtiments à colombages		Bâtiments sans colombages (constructions massives et pavillons)	
	Couleur	N° Nuancier	Couleur	N° Nuancier
Enduit 1	Blanc		Blanc	
	Porcelaine	MC185	Blanc falaise	MC005
	Blanc cassé	MC225	Tuffeau clair	MC006
			Blanc parfait	MC101
			Champagne	MC150
			Ivoire	MC165
			Porcelaine	MC185
			Jaune de Bourgogne	MC205
			Albâtre	MC215
			Blanc émail	MC219
			Blanc Cassé	MC225
			Blanc de zinc	MC249
			Blanc albatros	MC255
			Blanc crème	MC260
Cadres/Appuis (fenêtres)	Blanc		Blanc	
Bandeaux/Corniches	De la même couleur que le colombage			
Soubassement/Muret	Gris galet	MC009	Gris galet	MC009
	Gris argile	MC012	Gris argile	MC012
	Grès des Vosges	MC023	Grès des Vosges	MC023
	Rose de roche	MC025	Rose de roche	MC025
	Pierre de Lourdes	MC030	Pierre de Lourdes	MC030
	Gris ardoise	MC031	Gris ardoise	MC031
	Gris souris	MC033	Gris souris	MC033
	Marron clair	MC174	Marron clair	MC174
	Gris socle	MC176	Gris socle	MC176
	Gris métal	MC220	Gris métal	MC220
Portes et chambranles	Couleurs bois		Couleurs bois ou blanc	

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

Éléments	Bâtiments à colombages		Bâtiments sans colombages (constructions massives et pavillons)	
	Couleur	N° Nuancier	Couleur	N° Nuancier
Volets	Blanc		Blanc	
	Vert Carrosse	MC147	Blanc falaise	MC005
	Vert Clôture	MC157	Gris de Finlande	MC086
	Vert irlandais	MC167	Gris clair	MC090
	Vert anglais	MC246	Vert Carrosse	MC147
	Vert ombre	MC248	Vert Clôture	MC157
	Vert cèdre	MC272	Vert irlandais	MC167
			blanc cassé	MC225
			Vert anglais	MC246
			Vert ombre	MC248
			Vert de gris	MC267
			Gris perle	MC270
		Vert cèdre	MC272	
Ferronnerie	Noir/gris/vert foncé – sans dorures		Noir/gris/vert foncé – sans dorures	
Colombage	Sombre			
	Noir ou marron			
Clôtures	Blanc		Blanc	
	Vert carrosse	MC147	Vert carrosse	MC147
	Vert clôture	MC157	Vert clôture	MC157
	Vert irlandais	MC167	Vert irlandais	MC167
	Vert profond	MC177	Vert profond	MC177
	Marron	MC183	Marron	MC183
	Brun Van Dyk	MC188	Brun Van Dyk	MC188
	Terre brune	MC194	Terre brune	MC194
	Terre de Lubéron	MC218	Terre de Lubéron	MC218
	Vert anglais	MC246	Vert anglais	MC246
	Vert ombre	MC248	Vert ombre	MC248
	Vert cèdre	MC272	Vert cèdre	MC272

Zone UB (hors secteurs UBa et UBc)

A SEEBACH

Les secteurs UB(1) et UB(2) se définissent comme suit

(1) concerne la zone UB des rues	(2) concerne la zone UB des rues
des Eglises	de la Haute-Vienne
des Forgerons	des Mirabelles
Route de Hunspach	des Pommiers
de la Source	Hoefel
Route de Wissembourg	des Saules
Route de Schleithal	impasse des Saules
de la Paix	du Château d'eau
des Romains	des Vergers
impasse des Romains	Chemin des prés
Route d'Aschbach	Schloessel
de Trimbach	Impasse des cerisiers
Louis-Philippe Kamm	

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

Zone	UB(1) Seebach		UB(2) Seebach	
Elément	Bâtiments sans colombages		Bâtiments sans colombages	
	Couleur	N° Nuancier	Couleur	N° Nuancier
Enduit 1	Blanc		Blanc	
	Blanc falaise	MC005	Blanc falaise	MC005
	Tuffeau clair	MC006	Tuffeau clair	MC006
	Crème verte	MC059	Crème verte	MC059
	Blanc parfait	MC101	Beige clair	MC100
	Bleu cristal	MC123	Blanc parfait	MC101
	Champagne	MC150	Gris de Vichy	MC102
	Gris blanc	MC160	Vert de jade	MC103
	Ivoire	MC165	Blanc calcaire	MC104
	Jaune ficelle	MC180	Blanc rosé	MC107
	Porcelaine	MC185	Jaune parchemin	MC113
	Jaune de Bourgogne	MC205	Bleu cristal	MC123
	Albâtre	MC215	Champagne	MC150
	Blanc émail	MC219	Gris blanc	MC160
	Blanc cassé	MC225	Ivoire	MC165
	Blanc de zinc	MC249	Jaune ficelle	MC180
	Blanc albatros	MC255	Porcelaine	MC185
	Blanc crème	MC260	Jaune de Bourgogne	MC205
	Vert tendre	MC266	Albâtre	MC215
	Blanc coquille	MC275	Blanc émail	MC219
	Gris nacré	MC286	Blanc Cassé	MC225
			Gris Bruxellois	MC240
			Blanc de zinc	MC249
			Blanc albatros	MC255
			Gris opale	MC256
			Blanc crème	MC260
			Vert tendre	MC266
			Gris perle	MC270
		Blanc coquille	MC275	
		Gris nacré	MC286	

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

Zone	UB(1) Seebach		UB(2) Seebach	
Élément	Bâtiments sans colombages		Bâtiments sans colombages	
	Couleur	N° Nuancier	Couleur	N° Nuancier
Soubassement/Muret	Gris galet	MC009	Grès blanc	MC002
	Gris mastic	MC011	Gris sable	MC007
	Gris argile	MC012	Gris galet	MC009
	Grès des Vosges	MC023	Gris mastic	MC011
	Rose de roche	MC025	Gris argile	MC012
	Pierre de Lourdes	MC030	Grès jaune	MC017
	Gris ardoise	MC031	Grès des Vosges	MC023
	Gris souris	MC033	Rose de roche	MC025
	Ocre rose	MC125	Grès gris	MC026
	Marron clair	MC174	Rose marbre	MC027
	Gris socle	MC176	Brun granit	MC028
	Gris métal	MC220	Pierre de Lourdes	MC030
			Gris ardoise	MC031
			Gris souris	MC033
			Gris d'Auvergne	MC074
			Ocre rose	MC125
			Brun châtaigne	MC173
			Marron clair	MC174
		Gris socle	MC176	
		Ocre brun	MC213	
		Gris métal	MC220	
Portes et chambranles	Couleur bois		Couleur bois ou blanc	

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

Règlement

NUANCIERS

Zone	UB(1) Seebach		UB(2) Seebach	
Élément	Bâtiments sans colombages		Bâtiments sans colombages	
	Couleur	N° Nuancier	Couleur	N° Nuancier
Volets	Blanc		Blanc	
	Blanc falaise	MC005	Blanc falaise	MC005
	Gris de Finlande	MC086	Gris de Finlande	MC086
	Gris clair	MC090	Gris clair	MC090
	Vert Carrosse	MC147	Vert Carrosse	MC147
	Vert Clôture	MC157	Vert Clôture	MC157
	Vert irlandais	MC167	Vert irlandais	MC167
	Porcelaine	MC185	Porcelaine	MC185
	blanc cassé	MC225	blanc cassé	MC225
	Vert anglais	MC246	Vert anglais	MC246
	Vert ombre	MC248	Vert ombre	MC248
	Vert de gris	MC267	Vert de gris	MC267
	Gris perle	MC270	Gris perle	MC270
	Vert cèdre	MC272	Vert cèdre	MC272
Clôtures	Blanc		Blanc	
	Vert carrosse	MC147	Vert carrosse	MC147
	Vert clôture	MC157	Vert clôture	MC157
	Vert irlandais	MC167	Vert irlandais	MC167
	Vert profond	MC177	Vert profond	MC177
	Marron	MC183	Marron	MC183
	Brun Van Dyk	MC188	Brun Van Dyk	MC188
	Terre brune	MC194	Terre brune	MC194
	Terre de Lubéron	MC218	Terre de Lubéron	MC218
	Vert anglais	MC246	Vert anglais	MC246
	Vert ombre	MC248	Vert ombre	MC248
	Vert cèdre	MC272	Vert cèdre	MC272

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

A NIEDERSEEBACH ET SEEBACH (BÂTIMENTS AVEC COLOMBAGES)

Élément	Bâtiments avec colombages		Bâtiments sans colombages	
	Couleur	N° Nuancier	Couleur	N° Nuancier
Enduit 1	Blanc		Blanc	
	Porcelaine	MC185	Blanc falaise	MC005
	Blanc cassé	MC225	Tuffeau clair	MC006
			Crème verte	MC059
			Blanc parfait	MC101
			Bleu cristal	MC123
			Champagne	MC150
			Gris blanc	MC160
			Ivoire	MC165
			Jaune ficelle	MC180
			Porcelaine	MC185
			Jaune de Bourgogne	MC205
			Albâtre	MC215
			Blanc émail	MC219
			Blanc cassé	MC225
			Blanc de zinc	MC249
			Blanc albatros	MC255
			Blanc crème	MC260
		Vert tendre	MC266	
		Blanc coquille	MC275	
		Gris nacré	MC286	
Cadres/Appuis (fenêtres)	Blanc			
Bandeaux/corniches	De la même couleur que le colombage			

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

Élément	Bâtiments avec colombages		Bâtiments sans colombages	
	Couleur	N° Nuancier	Couleur	N° Nuancier
Soubassement/Muret	Gris galet	MC009	Gris galet	MC009
	Gris argile	MC012	Gris mastic	MC011
	Grès des Vosges	MC023	Gris argile	MC012
	Rose de roche	MC025	Grès des Vosges	MC023
	Pierre de Lourdes	MC030	Rose de roche	MC025
	Gris ardoise	MC031	Pierre de Lourdes	MC030
	Gris souris	MC033	Gris ardoise	MC031
	Marron clair	MC174	Gris souris	MC033
	Gris socle	MC176	Ocre rose	MC125
	Gris métal	MC220	Marron clair	MC174
			Gris socle	MC176
			Gris métal	MC220
Portes et chambranles	Couleur bois		Couleur bois ou blanc	
Volets	Blanc		Blanc	
	Vert Carrosse	MC147	Blanc falaise	MC005
	Vert Clôture	MC157	Gris de Finlande	MC086
	Vert irlandais	MC167	Gris clair	MC090
	Vert anglais	MC246	Vert Carrosse	MC147
	Vert ombre	MC248	Vert Clôture	MC157
	Vert cèdre	MC272	Vert irlandais	MC167
			Porcelaine	MC185
			blanc cassé	MC225
			Vert anglais	MC246
			Vert ombre	MC248
			Vert de gris	MC267
			Gris perle	MC270
		Vert cèdre	MC272	
Ferronnerie	Noir/gris/vert foncé – sans dorures		Noir/gris/vert foncé – sans dorures	
Colombage	Sombre			
	Noir ou marron			

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

Élément	Bâtiments avec colombages		Bâtiments sans colombages	
	Couleur	N° Nuancier	Couleur	N° Nuancier
Clôtures	Blanc		Blanc	
	Vert carrosse	MC147	Vert carrosse	MC147
	Vert clôture	MC157	Vert clôture	MC157
	Vert irlandais	MC167	Vert irlandais	MC167
	Vert profond	MC177	Vert profond	MC177
	Marron	MC183	Marron	MC183
	Brun Van Dyk	MC188	Brun Van Dyk	MC188
	Terre brune	MC194	Terre brune	MC194
	Terre de Lubéron	MC218	Terre de Lubéron	MC218
	Vert anglais	MC246	Vert anglais	MC246
	Vert ombre	MC248	Vert ombre	MC248
	Vert cèdre	MC272	Vert cèdre	MC272

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

Secteur UBa

	Couleur	N° Nuancier
Enduit 1	Blanc	
	Blanc falaise	MC005
	Tuffeau clair	MC006
	Crème verte	MC059
	Beige clair	MC100
	Blanc parfait	MC101
	Gris de Vichy	MC102
	Vert de jade	MC103
	Blanc calcaire	MC104
	Blanc rosé	MC107
	Jaune parchemin	MC113
	Bleu cristal	MC123
	Champagne	MC150
	Gris blanc	MC160
	Ivoire	MC165
	Jaune ficelle	MC180
	Porcelaine	MC185
	Jaune de Bourgogne	MC205
	Albâtre	MC215
	Blanc émail	MC219
	Blanc Cassé	MC225
	Gris Bruxellois	MC240
	Blanc de zinc	MC249
	Blanc albatros	MC255
	Gris opale	MC256
	Blanc crème	MC260
	Vert tendre	MC266
	Gris perle	MC270
Blanc coquille	MC275	
Gris nacré	MC286	

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

	Couleur	N° Nuancier
Soubassement/Muret	Grès blanc	MC002
	Gris sable	MC007
	Gris galet	MC009
	Gris mastic	MC011
	Gris argile	MC012
	Grès jaune	MC017
	Grès des Vosges	MC023
	Rose de roche	MC025
	Grès gris	MC026
	Rose marbre	MC027
	Brun granit	MC028
	Pierre de Lourdes	MC030
	Gris ardoise	MC031
	Gris souris	MC033
	Gris d'Auvergne	MC074
	Ocre rose	MC125
	Brun châtaigne	MC173
	Marron clair	MC174
	Gris socle	MC176
Ocre brun	MC213	
Gris métal	MC220	

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

	Couleur	N° Nuancier
Volets	Blanc	
	Blanc falaise	MC005
	Gris de Finlande	MC086
	Gris clair	MC090
	Vert Carrosse	MC147
	Vert Clôture	MC157
	Vert irlandais	MC167
	Porcelaine	MC185
	blanc cassé	MC225
	Vert anglais	MC246
	Vert ombre	MC248
	Vert de gris	MC267
	Gris perle	MC270
	Vert cèdre	MC272
Clôtures	Blanc	
	Vert carrosse	MC147
	Vert clôture	MC157
	Vert irlandais	MC167
	Vert profond	MC177
	Marron	MC183
	Brun Van Dyk	MC188
	Terre brune	MC194
	Terre de Lubéron	MC218
	Vert anglais	MC246
	Vert ombre	MC248
	Vert cèdre	MC272

Zone UD

	Couleur	N° Nuancier
Enduit 1	Blanc	
	Blanc falaise	MC005
	Tuffeau clair	MC006
	Crème verte	MC059
	Blanc parfait	MC101
	Bleu cristal	MC123
	Champagne	MC150
	Gris blanc	MC160
	Ivoire	MC165
	Jaune ficelle	MC180
	Porcelaine	MC185
	Jaune de Bourgogne	MC205
	Albâtre	MC215
	Blanc émail	MC219
	Blanc cassé	MC225
	Blanc de zinc	MC249
	Blanc albatros	MC255
	Blanc crème	MC260
	Vert tendre	MC266
Blanc coquille	MC275	
Gris nacré	MC286	

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

	Couleur	N° Nuancier
Soubassement/Muret	Gris galet	MC009
	Gris mastic	MC011
	Gris argile	MC012
	Grès des Vosges	MC023
	Rose de roche	MC025
	Pierre de Lourdes	MC030
	Gris ardoise	MC031
	Gris souris	MC033
	Ocre rose	MC125
	Marron clair	MC174
	Gris socle	MC176
	Gris métal	MC220
	Portes et chambranles	Couleur bois ou blanc
Volets	Blanc	
	Blanc falaise	MC005
	Gris de Finlande	MC086
	Gris clair	MC090
	Vert Carrosse	MC147
	Vert Clôture	MC157
	Vert irlandais	MC167
	Porcelaine	MC185
	blanc cassé	MC225
	Vert anglais	MC246
	Vert ombre	MC248
	Vert de gris	MC267
	Gris perle	MC270
	Vert cèdre	MC272
Ferronnerie	Noir/gris/vert foncé – sans dorures	

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

	Couleur	N° Nuancier
Clôtures	Blanc	
	Vert carrosse	MC147
	Vert clôture	MC157
	Vert irlandais	MC167
	Vert profond	MC177
	Marron	MC183
	Brun Van Dyk	MC188
	Terre brune	MC194
	Terre de Lubéron	MC218
	Vert anglais	MC246
	Vert ombre	MC248
	Vert cèdre	MC272

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

Zone UX

	Couleur	N° Nuancier
Enduit 1	Blanc	
	Blanc falaise	MC005
	Tuffeau clair	MC006
	Crème verte	MC059
	Beige clair	MC100
	Blanc parfait	MC101
	Gris de Vichy	MC102
	Vert de jade	MC103
	Blanc calcaire	MC104
	Blanc rosé	MC107
	Jaune parchemin	MC113
	Bleu cristal	MC123
	Champagne	MC150
	Gris blanc	MC160
	Ivoire	MC165
	Jaune ficelle	MC180
	Porcelaine	MC185
	Jaune de Bourgogne	MC205
	Albâtre	MC215
	Blanc email	MC219
	Blanc Cassé	MC225
	Gris Bruxellois	MC240
	Blanc de zinc	MC249
	Blanc albatros	MC255
	Gris opale	MC256
	Blanc crème	MC260
	Vert tendre	MC266
	Gris perle	MC270
Blanc coquille	MC275	
Gris nacré	MC286	

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH Règlement

NUANCIERS

	Couleur	N° Nuancier
Clôtures	Blanc	
	Vert carrosse	MC147
	Vert clôture	MC157
	Vert irlandais	MC167
	Vert profond	MC177
	Marron	MC183
	Brun Van Dyk	MC188
	Terre brune	MC194
	Terre de Lubéron	MC218
	Vert anglais	MC246
	Vert ombre	MC248
	Vert cèdre	MC272

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH
Règlement

NUANCIERS

Zone A

	Couleur	N° Nuancier
Enduit 1	Blanc falaise	MC005
	Jaune pâle	MC047
	Pierre du Gard	MC082
	Beige clair	MC100
	Blanc calcaire	MC104
	Blanc rosé	MC107
	Jaune parchemin	MC113
	Champagne	MC150
	Jaune ficelle	MC180
	Jaune de Bourgogne	MC205