

Commune de

SCHERWILLER

Règlement (pages modifiées)

Elaboration le: 30/09/1983
Révision n°1 le: 15/06/2004
Modification n°1: 22/09/2005
Modification n°2: 25/09/2006
Modification n°3: 10/12/2007
Modification n°4: 30/09/2008
Révision n°2 le: 31/10/2013

REVISION ALLÉGÉE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 03 novembre 2015

A SCHERWILLER
Le 03 novembre 2015



Le Maire

Olivier SOHLER

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle possède deux secteurs de zones Ac et Av.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

Dans le secteur couvert par la trame 'zone inondable', les constructions de toute nature.

ARTICLE 2 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserves de respecter les conditions ci-après :

Dans toute la zone, hormis le secteur Ac

- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (maximum. 20 % de la surface du plancher existante) des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à la date d'approbation du présent P.L.U,
- Les travaux et installations à condition d'être liés à la gestion du ruissellement des eaux pluviales, ainsi que les ouvrages et installations techniques à condition d'être liés aux activités agricoles,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, voies et pistes cyclables, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, puits...) ainsi que les constructions de faible emprise et ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'entretien, au développement et à la modernisation du réseau ferroviaire,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Dans les secteurs concernés par des risques technologiques liés aux conduites de gaz délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

- Dans le secteur couvert par la trame 'zone inondable', les occupations et utilisations du sol admises peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales pour prendre en compte le risque inondation.

De plus, en secteur Ac

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. Le nombre de logements est limité à un par exploitation et à 200 m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires, photovoltaïque...) sur les bâtiments justifiés par l'exploitation agricole.
- Les gîtes, camping à la ferme et toute activité touristique en lien avec l'exploitation agricole,
- Dans les secteurs concernés par des risques technologiques liés aux conduites de gaz délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.
- Dans le secteur couvert par la trame 'zone inondable', les occupations et utilisations du sol admises peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales pour prendre en compte le risque inondation.

- **De plus, en secteur Av**

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations viticoles ;
- Un logement de fonction à condition qu'il soit intégré dans la volumétrie du bâtiment d'exploitation viticole ;
- Les points de ventes des produits des exploitations présentes sur le site ;
- Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires, photovoltaïque...) sur les bâtiments justifiés par l'exploitation agricole ;
- Les travaux et installations à condition d'être liés à la gestion du ruissellement des eaux pluviales, ainsi que les ouvrages et installations techniques à condition d'être liés aux activités agricoles ;

De plus, pour les parcelles situées en secteur A et Ac localisées dans les périmètres de protection du captage d'eau potable, conformément au périmètre reporté sur le plan de règlement et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, celles-ci devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 25 août 1980.

ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans toute la zone

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante,
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- La desserte des éventuelles occupations et utilisations du sol admises dans la zone sera assurée par un accès unique depuis la voirie départementale ou nationale,
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express,
- Pour les parcelles en bordure de la route de Kientzville, l'accès de toute construction implantée sur les parcelles dont l'unité foncière jouxte la route l'accès devrait se faire obligatoirement à partir de cette route.

Voirie

Dans toute la zone

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur. Il sera utilisé une fosse étanche à vidange périodique, à l'exception des fosses septiques.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Cas des voies routières et des chemins

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être implantée au moins :

- à 20 mètres de l'axe des routes départementales n° 35 et 81,
- à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 35,
- à 75 mètres de l'axe de la RN 422,
- à 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies routières,
- à 6 mètres de l'axe des chemins d'exploitation et des chemins ruraux.

Cas des voies d'eau

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, qui peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,50 mètre de l'alignement des voies.
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires qui peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1.50 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsque de par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. La reconstruction d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions et si sa destination est identique à celle du bâtiment initial sauf le long de la Route de Kientzville où les distances figurants dans les dispositions générales sont à respecter.

ARTICLE 7 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Le long du ruisseau l'Aubach, toutes les constructions et installations nouvelles devront être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres des berges du ruisseau.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives,
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires qui peuvent s'implanter en limite ou à un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives,
- Lorsque de par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine.

ARTICLE 8 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour des raisons de sécurité, il peut être exigé une distance au moins égale à 4 mètres entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

- Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- La hauteur maximale est mesurée verticalement à partir du terrain naturel.
- En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur des habitations est limitée à 7 mètres au faitage.

Toutefois, pour les ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, tours, séchoirs à tabac, etc... la hauteur maximale est limitée à 13 mètres.

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la zone,

- 1- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- La hauteur des remblais en périphérie des constructions destinées à l'habitation est limitée à une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant construction.
- 3- Le sol des garages faisant partie des habitations devra être implanté à une hauteur n'excédant pas 0,20 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.
- 4- La hauteur du faitage des constructions destinées à l'habitation devra être inférieure au faitage des bâtiments agricoles situés sur la même unité foncière.
- 5- Les teintes vives ou blanches sont interdites en façades des constructions.

De plus dans le secteur Ac,

La toiture des bâtiments agricoles sera composée de 2 pans sauf dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la toiture peut être constituée d'une couverture à pan unique, d'une pente située entre 15 à 25°. La pente ne doit pas excéder une longueur de 12 mètres. En cas de longueur supérieure la pente sera divisée en 2 parties séparées par un décrochage d'une hauteur de 1 mètre. La longueur maximale d'un bâtiment munie d'une couverture à pan unique est de 60 mètres.

- 1- Les éventuelles clôtures seront composées de grilles d'aspect acier galvanisé ou en matière plastifiée de teinte verte. Des éventuels soubassements en maçonnerie ou en béton seront d'une hauteur maximale de 0,2 mètre.
- 2- Les clôtures pleines sont interdites.

De plus dans le secteur Av

- 1- Les bâtiments devront exprimer une volumétrie d'ensemble claire par rapport à leur implantation et hauteur, afin de conférer au projet une sobriété, une cohérence d'ensemble, homogène et identifiable.
- 2- Des murets en pierre pourront être érigés.

ARTICLE 12 A : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les abords des constructions agricoles, les habitations ainsi que les aires de stationnement seront plantés d'écrans composés d'arbustes et d'arbres haut tige.

Dans le secteur Av

Une bande paysagère arborée et plantée de 10m de large minimum à partir de l'alignement avec la RD35 sera réalisée et pourra intégrer des parkings végétalisés ;

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15A : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16A : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.