

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



COMMUNE DE

RETSCHWILLER

Elaboration : le 23/01/2012
Modification simplifiée : le 20/12/2023

EXTRAITS DU REGLEMENT AU 1/ 2000

Modification n°1

ENQUETE PUBLIQUE

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 06/12/2024

A HOHWILLER

LE PRESIDENT

Paul HEINTZ



Handwritten signature of Paul Heintz.



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

Caractère de la zone NH :

La zone NH est une zone naturelle à protéger 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'espaces naturels.

Elle inclut le bâti isolé et une partie des équipements de loisirs.

Un sous-secteur NH1 (STECAL) concerne les constructions et équipements liés à l'Ecurie du Lac

Extrait du rapport de présentation

Article 1 NH : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de :
 - l'hébergement hôtelier,
 - bureaux,
 - commerce,
 - l'artisanat,
 - l'industrie,
 - la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts de bords et de fourrage,
- la création d'étangs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 NH : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des zones NH :

- toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies,
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de la **SHON surface de plancher** existante à la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du site
- les constructions et installations à condition d'être liées à des équipements de loisirs, d'équipements sportifs, notamment d'un centre équestre ou liés à la pratique de l'équitation,
- les logements de fonction dans une limite maximale de 150m² de **SHON surface de plancher** cumulée, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité, et qu'ils soient intégrés aux bâtiments existants.

En outre dans la zone NH1 :

- les gîtes équestres, dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulée.

Article 3 NH ; Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès³⁴.

Article 4 NH : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

³⁴ CF lexique

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5NH : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6NH : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite ou de la voie.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations,

surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante³⁵.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise ou de la voie.

Article 7 NH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Les murs des constructions devront être édifiés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante³⁶.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 NH : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 NH : Emprise au sol

Dans les zones NH :

- L'emprise au sol peut être augmentée au maximum de 20% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.

³⁵ CF lexique

³⁶ Cf lexique.

- Toutes les constructions et installations sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières destinées à une même activité ne devront pas dépasser une emprise au sol cumulée de 2 000 m².

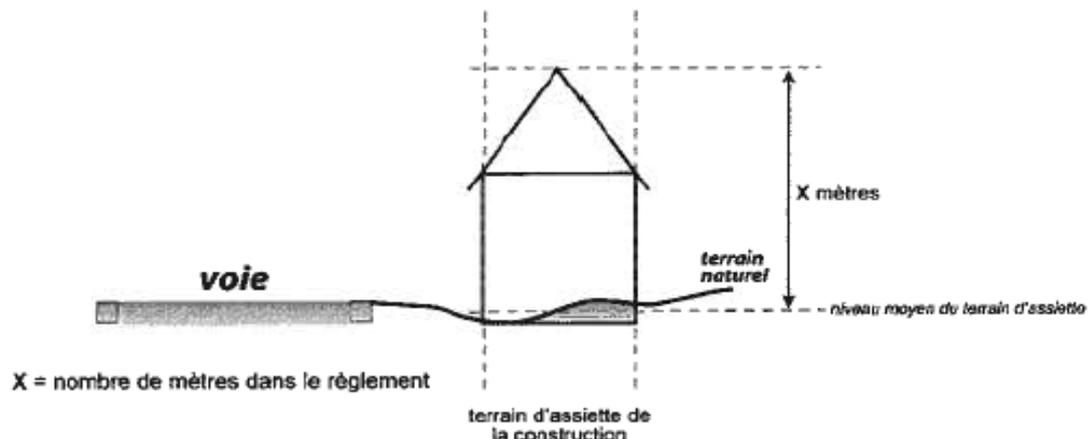
Par exception, dans la zone NH1 :

- Toutes les constructions et installations sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières destinées à une même activité ne devront pas dépasser une emprise au sol cumulée de 4 500 m².

Article 10 NH : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

- les constructions et installations ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 8 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- toute aggravation de la hauteur en cas d'extension, de rénovation ou de réhabilitation est interdite.

Article 11NH : 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

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Retschwiller
Règlement*

Règlement applicable à la zone NH

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

Toute création de talus artificiel entourant la construction est interdite.

Article 12 NH : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors du domaine public. Les espaces de stationnement, existants ou à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13 NH : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus. 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.

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 14 NH : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé