

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WALDIGHOFFEN (Haut-Rhin).

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 :

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

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles

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

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Rappels :

Pour les nouvelles constructions, il est recommandé de respecter un recul de 30 mètres par rapport aux lisières des bois et forêts pour des questions de sécurité. (Chutes d'arbres ou de branches...)

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

Définition des différents secteurs de la zone A :

Aa : Le secteur Aa correspondant aux zones agricoles constructibles notamment dédiées aux sorties d'exploitations agricoles.

Ab : Le secteur Ab correspondant aux zones agricoles non-constructibles.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aa

Article 1 – Aa : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement.

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

1./Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées en 2./ - Aa :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - o qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister;
 - o qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole;
- Les constructions et installations liées aux activités ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture. (vente au détail de produits de l'exploitation).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.

2/. Les occupations et utilisations du sol admises en 1./ doivent respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitations sont autorisées à condition que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
 - o A une surface minimale d'installation dans le cas de l'implantation de bâtiments d'élevage accompagné d'un bâtiment à usage d'habitation.
 - o A une surface minimale d'installation dans le cas de bâtiments agricoles seuls.
 - o Au double de la surface minimale d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas d'une construction de bâtiments agricoles non liés à l'élevage accompagnés d'une habitation.
 - o Tous les bâtiments principaux de l'exploitation doivent être regroupés sur un même site.
- L'implantation de ruches mobiles doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.
- Les miradors entièrement ouverts sur au moins un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une emprise au sol maximale de 9 mètres².

Article 3 – Aa : Accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 – Aa : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – Aa : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et au-delà de 7 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

Article 7 – Aa : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Article 8 – Aa : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Article 9 – Aa : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Aa : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général, ainsi que pour les ouvrages de faibles emprises.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitat est fixée à 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'égout de toiture.

Article 11 – Aa : Aspect extérieur

Dispositions générales :

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

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Article 12 – Aa : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article 13 – Aa : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 – Aa : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – Aa : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Aa : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.