

# 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 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ab**

### **Article 1 – Ab : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **Article 2 – Ab : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises :

- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - o la modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones
  - o les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les ruches mobiles d'une emprise au sol inférieure à 5 mètres<sup>2</sup> et dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.
- Les miradors entièrement ouverts sur au moins un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une emprise au sol maximale de 9 mètres<sup>2</sup>.

### **Article 3 – Ab : 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 – Ab : Desserte par les réseaux**

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable en se raccordant au réseau public de distribution et ce, 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 – Ab : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **Article 6 – Ab : 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 – Ab : 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 – Ab : Implantation des constructions les uns 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 – Ab : Emprise au sol**

Pour les abris de pâture et les ruchers autorisés, l'emprise au sol est limitée à 20 mètres<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière par rapport à la date d'approbation du PLU.

### **Article 10 – Ab : 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 est limitée à 4 mètres hors tout.

### **Article 11 – Ab : Aspect extérieur**

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.

### **Article 12 – Ab : Stationnement**

Non réglementé.

### **Article 13 – Ab : Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

### **Article 14 – Ab : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 15 – Ab : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – Ab : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.