

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 III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

AUa : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone AUa est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

AUe : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'activité et les équipements publics.

La zone AUe est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

AU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée pour de l'habitat dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

Article 1 – AUe : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - o les terrains de camping et de caravanage,
 - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - o le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – AUe.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.

Article 2 – AUe : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- L'extension mesurée des constructions existantes.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (concernant tout ou partie de la zone) ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone, à condition que :
 - o Le terrain soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés.
 - o Les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent des secteurs et leur intégration dans le site et le paysage environnant.
 - o La réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - o La réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par établissement et à condition :
 - o que la surface de plancher du logement soit inférieure à 100 mètres²,
 - o que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée,
 - o qu'il soit édifié à proximité des établissements dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

Article 3 – AUe : accès et voiries

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

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.

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'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être :

- au minimum de 4 mètres pour une voie à sens unique,
- au minimum de 6,5 mètres pour une voie à double sens.

Article 4 – AUe : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau public existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence de réseau d'eau pluviale, toute construction ou installation devra être raccordée à ce réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

Article 5 – AUe : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – AUe : 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 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

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

- 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.
- aux constructions ou installations dont l'emprise au sol n'excède pas 35 mètres² et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout pourront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 6 mètres de ces derniers.

Article 7 – AUe : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- s'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative. Dans ce cas, la construction pourra s'y adosser sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative
- aux constructions ou installations dont la hauteur sur limite n'excède pas 6 mètres. Dans ce cas elles pourront s'implanter sur limite.

Tout point d'une construction ou installation doit être situé au-delà de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 8 – AUe : 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 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – AUe : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – AUe : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée hors tout 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 des constructions est fixée à 18 mètres.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – AUe : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation 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.

Article 12 – AUe : stationnement

Dispositions générales :

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.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article 13 – AUe : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non règlementé.

Article 14 – AUe : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – AUe : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – AUe : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.