

# 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 V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages. Elle permet selon les secteurs et leur anthropisation, une occupation du sol limitée.

#### Définition des différents secteurs de la zone N :

**Nd** : secteur naturel constitué par des espaces forestiers, des espaces de prairies et quelques constructions isolées, permettant une occupation du sol limitée.

**Ni** : secteur naturel correspondant aux zones inondables inconstructibles au bord de l'III, identifiées par le PPRI.

**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doit également respecter les règles fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 approuvant le PPRI de l'III, qui est annexé au PLU.**

**Nep** : secteur naturel réservé à la protection du captage d'eau potable.

**Ne** : secteur propice à l'aménagement d'étangs existants.

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ni**

### **Article 1 – Ni : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Disposition générale :**

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Ni.

### **Article 2 – Ni : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises :**

- La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux.
- L'extension limitée des constructions existantes, inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la cote de plancher soit supérieure à la cote des hautes eaux.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial).
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.
- Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment lors de toute réfection à condition de ne pas augmenter la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial), d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisance et la vulnérabilité des biens et activités.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, dans les conditions prévues par le PPRI de l'III.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par la crue.
- Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.
- Les réseaux et matériels d'irrigation et leurs équipements, dans les conditions prévues par le PPRI de l'III.

### **Article 3 – Ni : 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 – Ni : 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 – Ni : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – Ni : 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 2 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 :

- en cas de rénovation, de reconstruction après sinistre ou transformation 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.

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 10 mètres de ces derniers.

### **Article 7 – Ni : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 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 – Ni : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article 9 – Ni : emprise au sol**

L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

### **Article 10 – Ni : hauteur maximale 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 hors tout des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

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

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas d'extension, de rénovation, de reconstruction suite à sinistre ou de 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.

### **Article 11 – Ni : aspect extérieur**

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 – Ni : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

#### **Article 13 – Ni : espaces libres et plantations**

Non réglementé.

#### **Article 14 – Ni : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

#### **Article 15 – Ni : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 16 – Ni : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.