

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 II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ua : il s'agit du centre ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et proche des voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. Ua comprend un sous-secteur Uai, qui correspond à la zone inondable par débordement à risque modéré pouvant être ouverte à l'urbanisation sous condition (zone bleu clair du 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.

Uc : la zone Uc correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes, souvent sous forme pavillonnaire. Uc comprend un sous-secteur Uci, qui correspond à la zone inondable par débordement à risque modéré pouvant être ouverte à l'urbanisation sous condition (zone bleu clair du 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.

Ue : la zone Ue est une zone urbaine destinée aux activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles.

Ud : secteur de chalets autorisant une occupation du sol limitée.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Article 1 – Ua : 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 travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 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 les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
 - o les dépôts 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.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – Ua.

Dispositions spécifiques au secteur Uai :

Sont également interdits :

- o Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- o Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

Dispositions spécifiques au secteur Uai :

Sont également autorisés sous condition :

- o Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, à condition de ne pas créer de sous-sol et que la cote de plancher soit au-dessus de la cote des hautes eaux.
- o 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.

- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- 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 et tout autres ouvrages de protection contre les inondations dans le respect de la législation en vigueur.
- 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, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence et que les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

Article 3 – Ua : 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.

Article 4 – Ua : 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.

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 – Ua : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction doit être implantée :

- 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 réfection, changement de destination, 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.

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 – Ua : 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, changement de destination, 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 – Ua : 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 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ua : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Ua : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère 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 principales est fixée à 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

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 – Ua : 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.

Clôtures :

Leur hauteur ne doit pas excéder 1,5 mètre de hauteur sur limite d'emprise publique. Elles devront être constituées par un mur plein, une grille ou d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,9 mètre de hauteur sur limite séparative.

Disposition spécifiques au secteur Uai :

Tout remblaiement est interdit, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée en sous-secteur Uai.

Article 12 – Ua : 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 et directement accessibles à partir de ces voies publiques.

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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, entraînant la création ou l'augmentation de la surface de plancher, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 15 – Ua : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ua : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.