

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 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

Article 1 – Ud : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

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

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

Sont admises :

- Toute nouvelle construction, dans la limite de 50m² d'emprise au sol par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre sans augmentation d'emprise ni création de surface de plancher supplémentaire et dans le respect du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.
- Les ruches mobiles d'une emprise au sol inférieure à 5 mètres² et dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol par unité foncière.

Article 3 – Ud : 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 – Ud : 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 – Ud : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ud : 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 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques et à 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

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 – Ud : 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 – Ud : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – Ud : emprise au sol

Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol est limitée à 50 mètres² par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les parcelles déjà urbanisées dont l'emprise au sol des bâtiments excède 50 mètres² à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions existante seront autorisées dans la limite de 20 mètres² supplémentaires par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Article 10 – Ud : 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 7 mètres. Celle des ruchers est limitée à 1,5 mètre.

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, sans augmentation d'emprise 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 – Ud : 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.

Les volumes principaux des constructions devront avoir deux pans et une pente de toiture minimale de 30°.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions voisines en favorisant notamment les bardages rappelant le bois.

Article 12 – Ud : 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 – Ud : espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

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

Non réglementé.

Article 15 – Ud : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ud : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.