

PLAN LOCAL d'URBANISME

Walbach



3. REGLEMENT (zone UA)

P.L.U. approuvé par Délibération du
Conseil Municipal du 22 septembre 2005

Le Maire



Septembre 2005

1. TITRE 11 REGLEMENT PAR ZONES

1.1. CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit de la zone centrale correspondant au village ancien de Walbach majoritairement à usage d'habitat mais comprenant également des commerces, des services et des équipements publics.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6. Les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.
- 1.7. Toute construction est interdite dans les espaces figurés au plan de zonage sous la rubrique "terrains cultivés à protéger".

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, d'équipement collectif et associatif, sous réserve des interdictions formulées à l'article UA 1.
- 2.2. La reconstruction des bâtiments est autorisée nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14, s'ils sont régulièrement édifiés.
- 2.3. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.4. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.5. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.6. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ou dans le ruisseau.

4.3. Electricité et télécommunication

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

6.2. Toutefois, lorsqu'un alignement architectural est identifié et reporté graphiquement sur le plan de zonage, les constructions devront être implantées le long de cet alignement, ou au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement.

- 6.3. En outre, pour les constructions existantes implantées en léger retrait de la voie, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes, ou suivant les dispositions de l'article UA 6.1.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2. En outre, pour les constructions annexes non habitables isolées, l'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que :
- la longueur d'adossement ne dépasse pas 7 mètres mesurés sur un côté et 12 mètres mesurés sur deux cotés consécutifs ;
 - la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres ;
 - la hauteur sur limite séparative ne dépasse pas 3 mètres.
- 7.3. Les piscines devront être établies à 3 mètres au moins des limites séparatives.
- 7.4. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- 8.2. Au droit des baies des pièces d'habitation, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45 degrés par rapport au plan horizontal mesuré à l'appui de ces baies.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS dont un comble aménageable. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre, mesurés au point le plus défavorable de l'emprise de la construction.
- 10.2.** Toutefois, en cas de réhabilitation d'un immeuble existant, le nombre total de niveaux aménageables pourra atteindre quatre.
- 10.3.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.4.** Les ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement dans le bâti traditionnel dominant du village.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes criardes ou agressives sont interdites, ainsi que les vitrages réfléchissants, à l'exception des capteurs d'énergie solaire.

11.3. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage principal d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente des toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 40 degrés.

Pour les annexes isolées des constructions d'habitation et les bâtiments à usage d'activité une toiture à double pente au moins est exigée, d'une pente minimale de 30 degrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et d'intérêt collectif.

Dans tous les cas les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un dispositif simple et discret. Elles ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres. Toutefois, lorsque la clôture prolonge une façade sur rue, elle pourra dépasser cette hauteur à condition d'être constituée d'un mur plein du même aspect que la construction, éventuellement percé d'un porche.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de grilles ou grillages adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat. Les dispositions de l'article R.111-21 étendues au régime déclaratif leur seront applicables.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de 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 selon les normes minimales définies en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les "terrains cultivés à protéger" identifiés et reportés graphiquement sur le plan de zonage sont inconstructibles et devront être maintenus.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

