

PLAN LOCAL d'URBANISME

Walbach



3. REGLEMENT (zone UB)

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 II - ZONE UB

Cette zone correspond aux extensions périphériques de la commune (habitat dispersé, développement tentaculaire, lotissements et groupes d'habitation).

Articles

UB 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 ;
 - 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 ou viticoles.

UB 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, de service et d'activités non nuisantes à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

UB 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.

UB 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.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 inférieure à 3 mètres.

7.2. Les piscines devront être établies à 3 mètres au moins des limites séparatives.

7.3. La construction est autorisée sur limites séparatives :

- Pour les constructions à usage d'habitation, à condition que la façade sur limite ne dépasse pas 5 mètres de longueur et 3 mètres de hauteur ;
- Pour les annexes non habitables isolées des constructions à usage d'habitation à condition que la longueur d'adossement sur limite ne dépasse pas 7 mètres mesurés sur un seul côté 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs, 3 mètres de hauteur sur limite et 5 mètres de hauteur totale ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.

7.4. L'implantation des constructions isolées de moins de 10 mètres carrés d'emprise, et constituant l'annexe d'une construction principale existante ou autorisée dans la zone, est libre.

7.5. Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions fixées par l'article UB 8.

UB 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.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UB 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 de hauteur, mesuré au point le plus défavorable de l'emprise de la construction.
- 10.2.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

UB 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 architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général du site est interdite.

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 couleurs vives et criardes sont proscrites, ainsi que les matériaux réfléchissants à l'exception des panneaux solaires.

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 30 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.

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.

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.

UB 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.

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

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

Au-delà de 3 logements sur une même propriété, une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,35.

En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.

