

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de
Communes

Commune de

DU PAYS DE LA ZORN

WINGERSHEIM LES 4 BANS (WINGERSHEIM)

REGLEMENT

- PAGES MODIFIEES

Approbation du PLU le 17/11/2011
Modification simplifiée n°1 le 18/03/2014
Déclaration de projet pour la mise le 20/04/2015
en compatibilité du PLU

MODIFICATION N°1

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du 11/01/2018,



A Hochfelden,
le 11/01/2018

Le Président,
Bernard FREUND



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B

U_{B1} : Sous secteur pour la construction et l'extension de bureaux, de commerce et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de la zone urbaine.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_B : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les habitations légères de loisirs
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine
 - Les étangs, les carrières

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

- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce, et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 600 m² de surface de plancher.
- Les constructions, aménagements, transformations et extensions des exploitations agricoles existantes.

Sous-secteur U_{B1} :

Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce, et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 1000m² de surface de plancher.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_B : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.

La longueur des voies nouvelles en impasse est limitée à 40 mètres.

Article 4 U_B : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 U_B : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

~~Dans le cas des implantations :~~

- ~~• de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,~~
- ~~• de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,~~

~~une profondeur maximale de 70 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.~~

~~Toutefois sont autorisées :~~

~~-Les constructions sur des terrains situés en retrait de la voie et emprise publique et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;~~

~~-Les constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant.~~

Sous-secteur U_{B1} :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Chemins ruraux et chemins d'exploitation

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 2 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 7 U_B : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite, ou en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre ; ce léger recul pourra être imposé en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux constructions).
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 UB : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UB : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8,50 mètres.
- Sur la limite séparative, la hauteur maximale sera de 7 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.

Au-delà une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

- ~~Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :~~
 - ~~Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres~~
 - ~~Hauteur maximale à l'égout : 4 mètres~~
- ~~Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :~~
 - ~~Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 5 mètres.~~

Sous-secteur UB1 :

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 9 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Article 11 U_B : Aspect extérieur

L'emploi des toitures-terrasses est limité à 30% de l'emprise au sol de la construction projetée par unité foncière.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Sous-secteur U_{B1} :

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions à usage commercial ou artisanal, industriel, de bureau ou de service sont autorisées.

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 U_B : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

| Type d'occupation du sol | Nbre de places par surface de plancher créée |
|--|--|
| <u>Habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 180 m² de surface de plancher • Au-delà de 180 m² de surface de plancher et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher | 3 dont 1 extérieure au moins 2 dont 1 extérieure au moins |
| <u>Bureaux / commerce / industriel / artisanat :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher | 1 |
| <u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher • Au-delà de 800 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher | 1 1 |

Article 13 U_B : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Ce seuil est porté à 30% pour les exploitations agricoles.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 U_B : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non règlementé