



Commune de WINTZENHEIM- KOCHERSBERG

Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

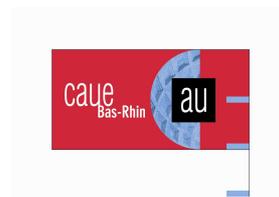
Modification n° 2

4. Règlement

Dossier approuvé
Février 2013

Dossier approuvé par une délibération
n° 2013/04 du 02/01/2013

Certifié par le Maire, Alain NORTH



Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage¹ dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 10 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, un recul compris entre 2 et 5 mètres est obligatoire par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.
- 1.3. Les parties laissées libres devront être aménagées, traitées en surface non imperméabilisée et comprendre une place de stationnement non clôturée.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments ou annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, ni aux annexes, ni à la reconstruction de bâtiments (notamment en cas de sinistre) respectant l'implantation initiale.
- 2.2. Les postes de transformation électrique pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative latérale

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 20 mètres comptés à partir de l'alignement.

- 2.3. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute la place de retournement.

Article 4 UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage¹ dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 10 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage¹ dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 10 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5 UL - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voiries

- 1.1. Les constructions et les installations doivent être édifiées en recul des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires figurant au plan.
- 1.2. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation en limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

2. Implantation avec prospect

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, 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 points ($L \geq h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 8 UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de sécurité d'au moins 5 mètres est obligatoire entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UL - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est à déterminer en fonction de son insertion dans le site.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :
 - 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus,
 - 6 mètres lorsqu'il dessert 3 logements ou plus.
- 1.5. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient une entrée ou une sortie supplémentaire.
- 1.6. Les accès directs à la RD 228 sont interdits.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.

- 2.3. La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale entre alignements : 6 mètres,
 - largeur minimale de la chaussée : 4,5 mètres,
 - largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètres.
- 2.4. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres si le raccordement à la voie publique n'est pas prévu.
- 2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour, si le raccordement à la voie publique n'est pas prévu.
- 2.6. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe

- ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage¹ dans les citernes,
 - le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
 - le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 10 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

- 1.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.
- 1.2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, un recul compris entre 2 et 5 mètres est obligatoire par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile. Exception faite pour la zone IAU3 où un recul minimum de 3 mètres doit être respecté par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante.
- 1.3. Les parties laissées libres devront être aménagées, traitées en surface non imperméabilisée et comprendre une place de stationnement non clôturée.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments ou annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, ni aux annexes, ni à la reconstruction de bâtiments (notamment en cas de sinistre) respectant l'implantation initiale.
- 2.2. Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation jouxtant la limite séparative

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 I AU ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au § 2 ci-dessous. Exception faite en zone IAU3 où toute maison peut être construite en limite séparative.
- 1.2. Les constructions non habitables peuvent être implantées le long de toutes les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au droit de cette limite et 5 mètres hors tout.

2. Implantation avec prospectifs

Lorsque les conditions citées au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Cas des permis groupés

- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospectifs tels que définis au §2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition, toutefois de se conformer à l'article 8 IAU ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

4. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.