

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

HUTTENHEIM

RÈGLEMENT (pages modifiées)

Elaboration le : 30/05/89
Révision n°1 le : 22/02/00
Modification n°1 le : 20/01/03
Modification n°2 le : 18/04/05
Révision n°2 le : 28/02/08
Modification n°1 le : 08/12/08

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

**Mise à disposition du public
du 1^{er} juin 2015 au 1^{er} juillet 2015 inclus**

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 08 avril 2015**

**A Huttenheim
Le 08 avril 2015**

Le Maire



Jean-Jacques BREITEL

⇒ *Eaux pluviales*

En cas d'un dimensionnement insuffisant du réseau en place, des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être imposés à la charge du constructeur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_B : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

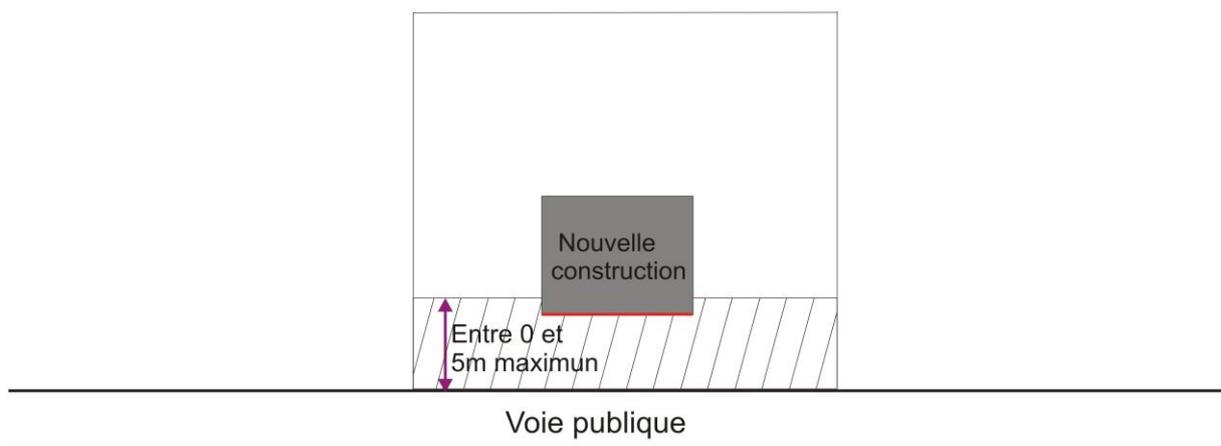
Article 6 U_B : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée **en général** avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. **Toutefois, si une ligne de construction existante est située à une distance supérieure à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, la façade sur rue de la nouvelle construction pourra s'implanter entre cette ligne de construction et la voie et emprise publique.**

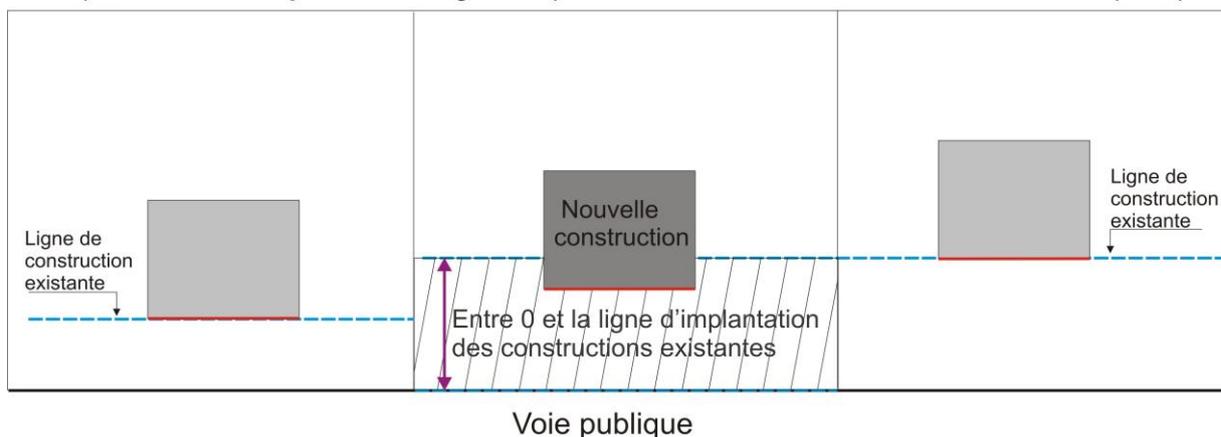
Cas1: Cas général

Implantation de la façade avec un recul maximal de 5m



Cas 2: Implantation au delà de 5m

Implantation de la façade entre la ligne d'implantation des constructions existantes et la voie publique



On pourra déroger à cette règle si la configuration de la parcelle l'exige (parcelle en pointe, en triangle, ...)

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions annexes non contiguës à la construction principale.
- aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux constructions et implantations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- aux extensions limitées des constructions existantes non-conformes à ces règles
- aux reconstructions après sinistre

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à :

- III : 20 mètres
- autres cours d'eau et fossés : 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions non-conformes à ces règles qui pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

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 5 mètres.

Voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent 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, cours d'eaux et fossés, 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 :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique :

- soit sur une limite latérale
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà des 20 mètres de profondeur à partir de la voie publique :

- de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Les constructions annexes à une maison d'habitation et limitées à une seule construction de 40 m² SHOB par unité foncière pourront être implantées sur limite séparative.

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.

N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_B : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain.

Article 10 U_B : Hauteur des constructions

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

Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres

Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

La hauteur des bâtiments publics 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.

Les annexes autorisées sur limite séparative auront une hauteur limitée à :

- 3 mètres sur limite
- 5 mètres au faîtage.

Article 11 U_B : Aspect extérieur

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.

La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée, les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 20%.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Logements:</u> <ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à 80 m² SHON Au-delà de 80 m² de SHON 	2 dont 1 extérieure 3 dont 1 extérieure
<u>Bureaux / services / commerces créés :</u> <ul style="list-style-type: none"> Par tranche entamée de 50 m² de SHON 	1
<u>Restaurants / débits de boissons</u> <ul style="list-style-type: none"> Par tranche entamée de 30 m² de SHON 	1
<u>Hôtels :</u> <ul style="list-style-type: none"> Par tranche entamée de 30 m² de SHON 	1
<u>Activités artisanales :</u> <ul style="list-style-type: none"> Par tranche entamée de 100 m² de SHON 	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 verts perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_B : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à : 0,6.