

P.O.S
EN REVISION

P.O.S. en révision APPROUVE
par délibération du C.M.

du 21 MARS 2002

Le Maire



Le Maire
J.F. WANDZ

commune de

DETTWILLER

P.O.S. APPROUVE

règlement



EST-INFRA INGENIERIE
- Mulhouse -

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de la ville de Dettwiller et du village de Rosenwiller. Il s'agit d'une zone où cohabitent l'habitat, l'artisanat, les bureaux, les commerces et les services.

Elle est divisée en 4 secteurs :

- Le secteur UAa : centre historique de Dettwiller, qui comprend un sous secteur UAai soumis au risque d'inondation,
- Le secteur UAb : premières extensions à proximité du cœur du village
- Le secteur UAci : secteur d'habitat dense, soumis au risque d'inondation
- Le secteur UAi : rue de la Mossel et rue de Saverne, secteur inondable.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La zone UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités, ainsi que leurs dépendances.

Y sont admises toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2 UA.

Sont toutefois autorisées en **Secteur UAI** la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques, les constructions nouvelles à usage d'habitation admises par le présent règlement de zone feront l'objet de mesures d'isolement acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitat.

En secteurs UAci, UAi et sous-secteur UAai, sont admis les travaux de protection contre les crues des lieux habités.

ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En ce qui concerne les démolitions,
sont interdites :

- les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir,

En ce qui concerne les constructions,
sont interdits :

- les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux liés à une surface commerciale, ou une activité industrielle ou artisanale existante ou autorisée dans la zone et de l'aménagement et l'extension de ceux existants,
- les nouveaux bâtiments d'élevage et l'extension des bâtiments d'élevage existants.

En ce qui concerne les lotissements,
sont interdits les lotissements autres que ceux destinés principalement à l'habitat.

En ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales,
sont interdits :

- les établissements et activités industrielles,
- les activités artisanales qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, odeurs, trépidations, émanations, odeurs),
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone.

En ce qui concerne les installations et travaux divers,
sont interdits :

- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur ou profondeur supérieure à 1 (un) mètre ou d'une superficie supérieure à 100 (cent) m², à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation :
 - . d'une occupation du sol autorisée
 - . de fouilles archéologiques
 - . de réseaux souterrains.

En ce qui concerne les occupations diverses,
sont interdits :

- les dépôts de déchets, à l'exception des déchets agricoles d'origine organique (fumier, lisier, purin...) liés aux exploitations agricoles existantes,
- les dépôts de ferraille, de carcasses de véhicules et de matériaux
- les étangs et les carrières.

En ce qui concerne les terrains de camping ou de caravanage,
sont interdits :

- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement des caravanes isolées à l'exception de celles situées sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, ou dans des bâtiments ou remises.

En sous-secteur UAai et en secteurs UAci et UAi, en raison du caractère inondable de ces sites,

sont interdits :

- les sous-sols
- les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation
- les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement
- la dalle de rez-de-chaussée implantée en-dessous du niveau de la crue centennale majorée de 0,30 m (< au niveau de la crue centennale + 0,30 m)
- les aménagements des sous-sols existants en vue de leur rendre un caractère habitable.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est exigée lorsqu'une voie nouvelle ou existante dessert plus de quatre logements.

Les terrains situés à l'extrémité d'une impasse dont la longueur excède 50 m devront être aménagés pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ACCES

Dans l'intérêt de la sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de ces accès.

Les accès sont limités à un seul par propriété pour une raison de sécurité.

ARTICLE 4 UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de gaz et de téléphone ... sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade des nouveaux bâtiments et des installations situées en première ligne doit être implantée sur la ligne de construction des bâtiments existants.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment devra être implanté entre ces deux limites.

Dans tous les cas, les constructions ne pourront être implantées au delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments
- aux terrains dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 8 (huit) mètres
- aux bâtiments situés aux angles des rues, dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiteraient un recul
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés en retrait d'un bâtiment existant.

ARTICLE 7 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs UAa et UAi

Les bâtiments devront être implantés soit sur au moins une des limites séparatives latérales soit en léger recul (50 cm maximum) par rapport à celles-ci afin de permettre le débord de toiture suivant la tradition locale.

Les bâtiments peuvent également être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude moins 2 mètres entre ces points, sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas d'un pignon en attente sur la parcelle voisine, l'implantation sur la limite séparative sur laquelle s'appuie ce pignon est obligatoire.

En secteurs UAb et UAci

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite latérale, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude moins 2 mètres entre ces points, sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.

Dans toute la zone

Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0,50 et 0.80 m.

ARTICLE 8 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UAa, UAb et UAi

La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle correspondant à l'aménagement d'un rez-de-chaussée + deux étages + un niveau de combles aménageables.

Dans le cas où la dalle du rez-de-chaussée dépasse de plus de 1,50 mètre du niveau moyen de la voie au droit du terrain, le soubassement compte pour un niveau.

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 (neuf) mètres, la hauteur maximale ne doit pas excéder une hauteur de 14 (quatorze) mètres, mesurée à partir du niveau moyen de la route.

La hauteur de la construction ne doit toutefois pas dépasser de plus de 2 (deux) mètres celles des bâtiments voisins.

Dans le secteur UAci

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 (cinq) niveaux habitables (R + 3 + un niveau de combles). La hauteur maximale au faîtage ne doit pas excéder 18 mètres et la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 13 mètres.

Dans toute la zone UA

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades
- ...

ni aux bâtiments publics (édifices culturels, caserne de pompiers...).

ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR

REGLE GENERALE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

REGLES PARTICULIERES

Toitures

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes comprises entre 42° et 52°.
- Les pentes des toitures de bâtiments d'activité et les dépendances pourront être plus faibles sans être inférieures à 30°.
- Les toitures en pentes seront recouvertes de matériaux rappelant les tuiles de terre cuite non engobée.
- Les toits plats sont permis sur les annexes d'une surface maximale de 15m².

Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'existant.
- Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,50 m.

Façades :

- Les teintes et matériaux des façades devront s'harmoniser avec le cadre existant.

Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques sont autorisées sur les toitures ou façades, à condition de ne pas dépasser le faîtage et d'être peintes dans la même teinte que les tuiles ou l'enduit de la façade sur laquelle elle s'appuient. A défaut elles seront implantées au sol.

ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet les occupations suivantes comportent au minimum :

- 2 places par logement,
- 3 places par 150 m² de surface de plancher hors œuvre pour les constructions à usage de bureaux et activités, et 2 emplacements supplémentaires par tranche de 100 m²
- 2 places par 100 m² de surface de vente, au-delà de 200 m²,
Il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'agencement de magasin dans un immeuble existant.
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurants.

En cas d'impossibilité de répondre aux normes édictées ci-dessus, le constructeur devra justifier de l'acquisition des places correspondantes dans un rayon de 300 m.

ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et aires de stationnement doivent être aménagés ou plantés.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15 UA : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.