

DISPOSITIONS GENERALES

1. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.L.U. approuvé le 20 janvier 2005 et modifié ou révisé successivement en 2008, 2010, 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 et 2017.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit au document "informations générales".

- 1.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité transcrites au plan des servitudes, s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières :

Le P.L.U. de Wintzenheim définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd ;
- une zone urbaine UC qui comprend le secteur UCa, UCb et UCp ;
- une zone urbaine UE qui se répartit en 3 secteurs : UEa, UEb et UEc ;
- une zone à urbaniser AU qui se répartit en 2 secteurs : AUc (avec un sous-secteur AUc1) et AUa ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme

contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Le présent P.L.U. préserve cette possibilité sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6. RESEAUX D'INFRASTRUCTURE

Les constructions et installations liées exclusivement au fonctionnement des réseaux d'infrastructure d'intérêt public ne sont pas soumises aux dispositions des articles UC-6, UC-7, A-6, A-7, N-6, N-7 du présent règlement.

7. GLOSSAIRE

Accès :

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte existante, et permettant au véhicule motorisé d'emprunter cette voie.

Gabarit :

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe défini par :

- une hauteur de façade (H1) ;
- un couronnement dont le sommet correspond à la hauteur plafond (H2).

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des élévations d'un bâtiment (face verticale) à l'exclusion des éléments de saillie (balcon oriels, escaliers extérieurs ou de secours...).

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction,

à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

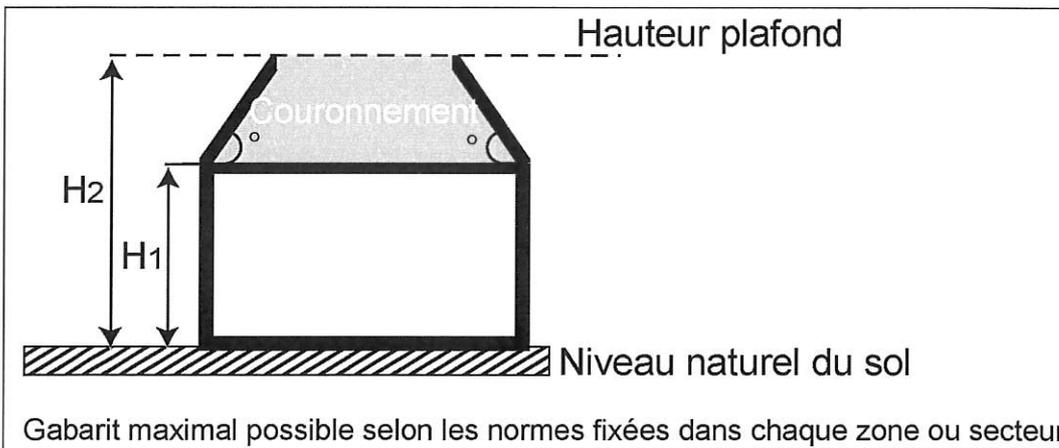
Hauteur maximale des façades (H1) :

La hauteur des façades est mesurée à « l'égout du toit », qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, correspondant à la distance entre le terrain naturel et le sommet de la façade qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné ou horizontal partant de ce point.

Hauteur plafond (H2) :

La hauteur plafond d'une construction est la différence de niveau entre :

- le point bas de la construction définit ci-dessus à savoir le terrain naturel ;
- et le sommet du couronnement, quel que soit sa forme, hors éléments techniques de superstructure.



A noter que les degrés des toitures demandés se retrouvent aux articles II de chaque zone.

Voie

Infrastructure comportant les aménagements nécessaires à la circulation, et permettant la desserte de plusieurs propriétés.

