



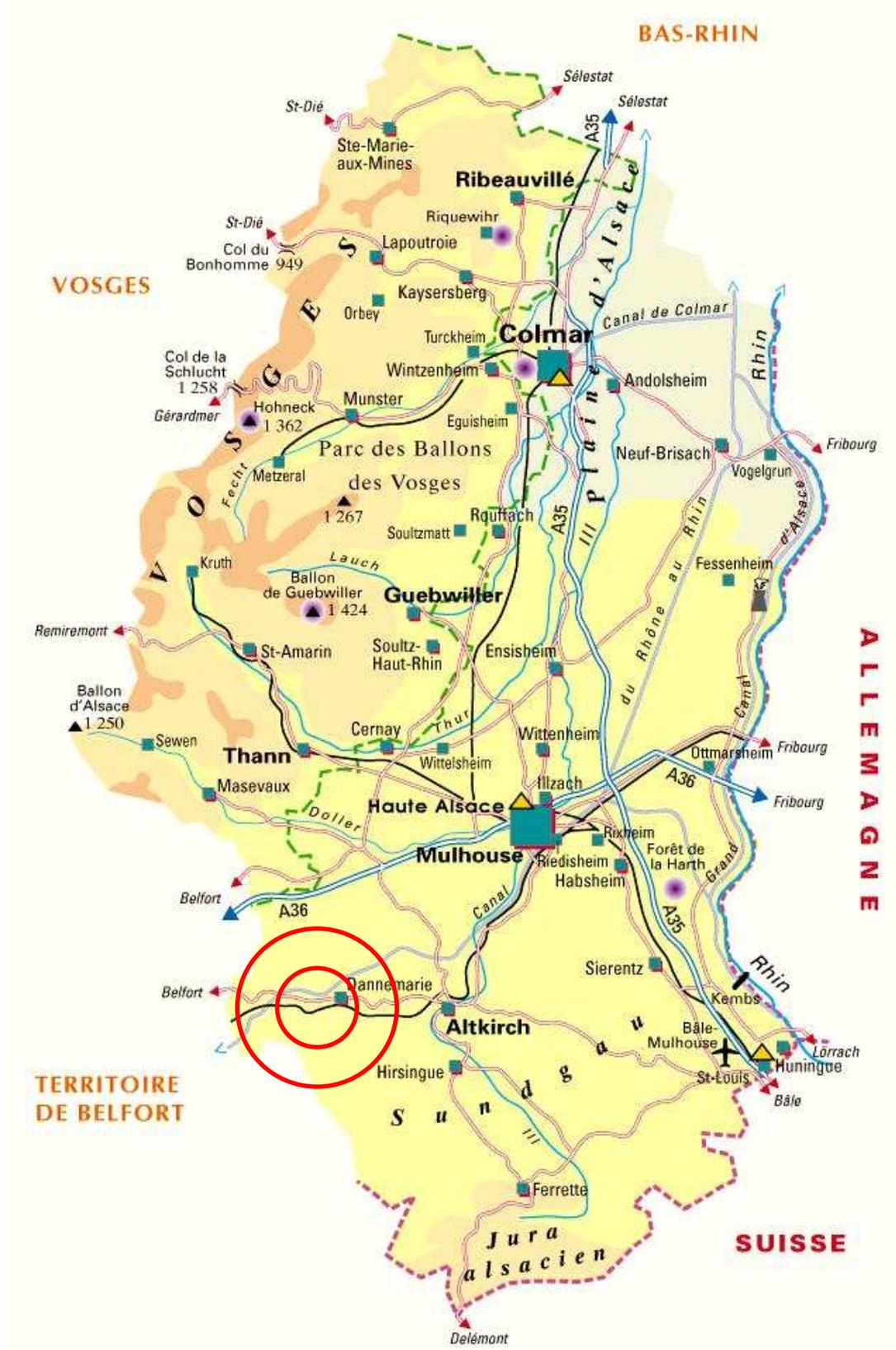
# RETZWILLER





## SOMMAIRE

Situation géographique .....	3
Commodités .....	4
Plan de situation .....	5
Fiche descriptive .....	6
PLU .....	8





# REZWILLER

## Plan de situation



### Distances :

Retzwiller - Dannemarie	2 mn
Retzwiller - Altkirch	20 mn
Retzwiller - Belfort	30 mn
Retzwiller - Mulhouse	40 mn





## RETZWILLER

<b>SITUATION</b>	<p>Retzwiller est un village au cœur de la porte d'Alsace, c'est une commune de 700 habitants située idéalement à 2 mn de Dannemarie, 20 mn d'Altkirch et 30 mn de Belfort. Le village s'est construit au flanc d'un vallon (affluent de la Largue) dont le fond a été occupé ensuite par le canal du Rhône au Rhin.</p> <p>Les terrains sont situés à l'angle de la rue de Belfort et de la rue du Stade à Retzwiller.</p> <p>A proximité des commerces et services de Dannemarie.</p>
<b>DESSERTE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ À 20 mn de la Comtoise</li><li>◆ D 419 reliant Altkirch à Belfort</li><li>◆ A 5 mn de la gare de Dannemarie</li></ul>
<b>CARACTERISTIQUES DU TERRAIN ET PROGRAMMATION</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Les terrains sont non viabilisés , les frais de branchements et les taxes de raccordements sont à la charge du preneur.</li><li>◆ Programmation préconisée : logements intermédiaire avec espaces extérieur généreux (rez de jardin, terrasse)</li><li>◆ SDP de constructibilité max 1 600 m<sup>2</sup></li></ul>
<b>CONDITIONS DE VENTE</b>	<p>Prix de vente : 165 000 € HT</p> <p>Paieement de la taxe d'aménagement à la charge de l'acquéreur</p>



# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document de travail*

*Le présent document n'est pas opposable*

## Retzwiller



## Règlement PLU complet

Le présent document tient compte des procédures suivantes :

Procédure	Objet	Date approbation
PLU approbation		21/05/2007
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité	Déviation RD 419	13/05/2008
Révision simplifiée n°1	Extension du secteur Nb	18/09/2008
Révision simplifiée n°2	Extension du secteur UEa	10/09/2010
Modification	Création secteur Aa1	31/05/2012
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité	Création secteur Ab	29/01/2018
Modification simplifiée	Centrale photovoltaïque	09/09/2019



Octobre 2019

**SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UC</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UE</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE IV - ZONE AU</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE V - ZONE A</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE N</b>	<b>40</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>45</b>
<b>NORMES DE STATIONNEMENT</b>	<b>46</b>
<b>DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)</b>	<b>47</b>
<b>DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE 682 DU CODE CIVIL</b>	<b>48</b>
<b>GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>48</b>
<b>ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 - MODALITES DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT</b>	<b>50</b>
<b>LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996</b>	<b>57</b>

**CHAPITRE II – ZONE UC**

**Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liées à des occupations et des utilisations du sol admises,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création d'établissements agricoles.

**Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de cette zone à caractère résidentiel et avec la proximité d'habitations.
- 2.2. La création d'établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que ces installations classées soient compatibles avec le caractère de la zone et ne créent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement des établissements comportant une installation classée pour la protection de l'environnement à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.
- 2.4. L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage artisanal, commercial ou agricole existantes compatibles avec le caractère de la zone s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.
- 2.5. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

**Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis
- 6 mètres de 3 à 6 logements desservis
- 8 mètres pour desservir 7 logements et plus

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules, y compris ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A la sortie Ouest de l'agglomération aucun nouvel accès carrossable sur la RD 419 n'est admis.

**Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

**4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**4.3. Assainissement**

**Eaux usées**

Sauf dans le secteur 5 du zonage assainissement\*, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'assainissement des constructions situées dans le secteur 5 du zonage assainissement [Sud de la rue de Belfort en limite du ban communal de Dannemarie] doit être réalisé par un système autonome au moyen d'un filtre à sable vertical drainé avec rejet dans la Largue.

---

\* Le zonage d'assainissement est annexé au dossier de P.L.U.

### **Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### **Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Le long de la RD 261 cette distance est portée à 5 mètres.
- 6.2. S'il existe une construction implantée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.
- 6.3. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Constructions à usage d'habitation comportant 2 niveaux droits\** :

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

*Constructions à usage d'habitation comportant 1 niveau droit :*

- 7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

---

\* Voir glossaire

*Pour les autres constructions admises dans la zone UC :*

- 7.3. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*Constructions principales sur limites séparatives :*

- 7.4. Des constructions peuvent être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :
- lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faitage, et leur longueur n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives ;
  - en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa précédent ;
  - dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande].

*Dispositions applicables aux constructions existantes :*

- 7.5. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

*Autres implantations :*

- 7.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.7. L'implantation des constructions isolées constituant l'annexe d'une construction principale existante ou autorisée dans la zone est libre. Ces annexes doivent avoir des dimensions inférieures à celles visées à l'article 7.4.
- 7.8. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

#### **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **Article UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage exclusif d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2. Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

#### Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le point le plus bas du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage.
- 10.2. Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder 3 dont un niveau aménagé dans les combles.  
Un sous-sol n'est pas compté comme niveau lorsque sa hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètres.
- 10.3. Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces limitations de hauteur.
- 10.4. En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux articles 10.1 et 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

#### Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### 11.1. Bâtiments

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les éléments de construction de faible emprise qu'ils soient contigus ou incorporés aux constructions principales ainsi que pour les constructions non contiguës d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

##### 11.2. Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres.

Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

Le long du domaine public elles sont constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut qui dépasse d'au moins 0,20 mètres le niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle. Le mur bahut peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les pare ballons et les dispositifs de sécurité liés à la pratique sportive, même s'ils servent de clôture, ne sont pas assujettis aux dispositions du présent article.

**Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies au présent règlement.
- 12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3. Dans tous les cas, il doit être réalisé au moins 2 aires de stationnement par logement d'habitation, à l'exception des studios, chambres meublées et logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels un emplacement est suffisant.

**Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1. Les surfaces non affectées à la construction et aux accès doivent être traitées en jardin d'agrément, potager et plantées à raison d'au moins 2 arbres à haute tige par terrain.
- 13.2. Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.
- 13.3. Pour les immeubles à usage d'habitation comportant 6 logements ou plus ainsi que pour les lotissements comportant 10 lots ou plus il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.

**Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UC.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.