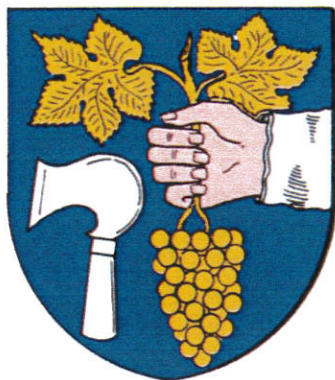


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée

Zimmerbach



2. Extrait du règlement de la zone U modifié

Projet de modification simplifiée

Mis à disposition du public par délibération
du Conseil Municipal en date du 23/01/2017



Décembre 2016

Approbation du conseil municipal du 11 MAI 2017

L'élément modifié apparait en rouge.

CHAPITRE I - ZONE U

Extrait du rapport de présentation : «Elle comprend le secteur Ua recouvrant le village ancien, le secteur Ui à vocation d'équipement collectif et le secteur Um proche d'un ancien secteur minier.»

Articles

U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Les établissements et installations présentant un risque, produisant des effets gênants pour le voisinage de l'habitation ainsi que les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, d'épaves, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures...
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement et aux fouilles archéologiques.
- 1.4.** Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 1.5.** La démolition ou la dégradation de l'aspect de l'oratoire (situé à l'intersection des rues de Saint-gilles et du Pflixbourg) repéré par une trame spéciale et protégé au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 1.6. En secteur Ua :**
 - les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
 - la démolition des bâtiments repérés par une trame spéciale et protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 1.7 En secteur Ui :**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 pour le secteur Ui.

U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage de l'habitat et notamment les opérations ou équipements figurant en emplacement réservé à créer sur le plan de zonage.
- 2.4.** Les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers, itinéraires cyclables et parcours sportif.
- 2.5. Dans le secteur Ua :**
- les extensions, agrandissements, transformations et réhabilitations des bâtiments à préserver au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme si elles ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de la construction d'origine.
 - La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à permis de démolir.
- 2.6. Dans le secteur Ui exclusivement:**
- La réalisation d'un équipement public à vocation collective s'il ne comporte pas de sous-sol et si sa côte de plancher est supérieure à la côte des plus hautes eaux contenues dans le PPRI (soit 271 mètres NGF).
 - Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de cet équipement si elles respectent les dispositions du PPRI.

2.7 En secteur Um :

Tous travaux ou constructions sont soumis à la vérification préalable de l'absence de risque d'effondrement.

U 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules *de faire aisément demi-tour*. La longueur totale des voies en impasse ne doit pas excéder 100 mètres. La place de retournement doit avoir un minimum de 12 mètres de diamètre si l'impasse est susceptible de desservir plus de deux logements.

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 en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Le positionnement des accès ou leur aménagement doivent être adaptés à l'opération et ne pas présenter de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, notamment en matière de visibilité.

Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum. Lorsque le terrain d'opération est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans le secteur **Um**, tout nouvel accès direct sur la voie départementale est interdit.

U 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction groupée, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Toutefois dans le secteur d'assainissement non collectif, l'évacuation et le traitement des eaux usées domestiques devront être assurés par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire et aux textes réglementaires en vigueur.

4.3.2. Eaux pluviales

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité devra être dotée d'un dispositif de récupération des eaux de pluies.

En l'absence de raccordement au réseau collecteur, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulations des constructions à usage d'activité ne pourront être évacuées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

- 6.1.** En secteur **Ua**, la majeure partie de la façade donnant sur la rue de toutes constructions, devra s'effectuer à l'alignement de la voie par rapport au moins à une rue.
- 6.2.** En secteur **Ui**, l'équipement public devra être implanté à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.3.** Dans le reste de la zone **U** (secteur **Ua** exclu, secteur **Ui** exclu, secteur **Um** compris) à l'alignement de la voie ou avec un recul maximal de 8 mètres du bord de l'emprise de la voie

Toutefois, en bordure de la RD 10, par exception, les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 4 et 12 mètres du bord de cette route.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

Les clôtures implantées à moins de 4 mètres du bord du cours d'eau doivent être réalisées de façon à être aisément démontables.

- 6.4.** Ces règles ne s'appliquent pas :
- Aux constructions annexes (voir définition Dispositions générales : 8) ;
 - Aux travaux sur constructions existantes (voir définition Dispositions générales : 8) ;
 - Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'une construction principale existante, et aux constructions qui ne disposent pas de largeur de terrain d'au moins 6 mètres ;
 - Aux aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte ainsi que pour la mise en place de dispositifs d'isolation thermique des constructions et pour les constructions des services publics ;
 - Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Ces constructions doivent toutefois s'implanter de façon à être intégrées au mieux à leur environnement.

- 6.5.** Les règles ci-dessus s'appliquent aux voies privées, si celles-ci sont susceptibles de desservir plus de trois habitations.

U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Dans une profondeur de 20 mètres de la voie *principale* :
- 7.1.1.** En secteur **Ua**, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins** égale à 2 mètres.

Toutefois en cas d'existence d'un léger recul (moins de 0.50 mètre) des bâtiments de l'autre côté de la limite séparative selon une pratique régionale traditionnelle, le schlupf, un léger recul d'une distance identique doit être respecté pour l'édification d'une construction au niveau de ces bâtiments

7.1.2. Dans le reste de la zone U (secteur Ua exclu, secteur Ui et Um compris), à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins** égale à 3 mètres.

7.2. Au delà de la profondeur de 20 mètres de la voie *principale* :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans un des cas suivants :

- En cas de constructions adossées à un bâtiment existant ou construit simultanément, sur le fond voisin, sans pouvoir excéder la hauteur et la longueur sur limite de ce bâtiment voisin ;
- Si la hauteur sur limite des constructions n'excède pas 2 mètres ;
- En cas de construction annexes (abris à jardins, à bois..) : dans ce cas, le débord de toitures pourra s'implanter en limite.

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes U 7.1. et U 7.2. :

- dans le cas d'un projet architectural commun à deux propriétés ;
- en cas d'extension, reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en U 7.1. et U 7.2., celles-ci pourront s'effectuer en prolongement du plan de façade ;
- en cas de mise en place de dispositifs d'isolation thermique des constructions ;
- en cas d'aménagements de sécurité et dispositifs d'accessibilité pour les personnes à mobilité restreinte.

Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant 2 bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres. }

Cette disposition ne s'applique pas si elle concerne une ou plusieurs constructions annexes.

U 9 : Emprise au sol des constructions

A l'exception du secteur Ua pour lequel il n'est pas fixé de règle, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les **deux tiers** de la superficie de l'unité foncière.

U 10 : Hauteur maximum des constructions

Dans la zone U, secteur Ua et Um compris, secteur Ui exclu :

- 10.1.** La hauteur plafond mesurée au faite du toit ne peut en aucun cas excéder 12 mètres pour les nouvelles constructions et 8 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions, réhabilitations, réaffectations et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, ainsi que les dispositifs d'isolation thermique des toitures, sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

Dans le secteur Ui :

- 10.4.** La hauteur plafond mesurée au faite du toit ne peut en aucun cas excéder 12 mètres et les sous-sols ne sont pas admis.

U 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

11.2. Dans le secteur Ua :

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale, toutefois cette pente pourra être inférieure si la toiture a une vocation écologique qui contribue à l'amélioration des performances énergétiques de la construction ou à la régulation des eaux pluviales (toitures-terrasses végétalisées, toitures comprenant des dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.....).

11.3. Façades et matériaux :

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.4. Clôtures :

Dans la zone U (secteur Um compris), à l'exception des secteurs Ua et Ui :

La hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre. Toutefois, la hauteur maximum est portée à 1.50 mètre pour les dispositifs à claire-voie (grilles, grillage...).

Lorsque la configuration du terrain rend indispensable un mur de soutènement pour la bonne tenue des terres, la hauteur des clôtures sera prise en compte à partir du niveau haut du mur de soutènement. De plus l'ensemble ne doit pas excéder 2.60 mètres.

U 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

U 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces non utilisés pour la construction, les circulations ou le stationnement des véhicules doivent être traités en espace verts et/ou plantés à base d'essences locales fruitières ou feuillues, ou aménagés et entretenus, de manière à préserver le caractère esthétique et patrimonial du village.

Dans le secteur Ui, un soin particulier devra être apporté aux aménagements paysagers du site et à l'insertion paysagère à terme du bâti et du stationnement.

U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

U 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

U 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

