PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Uffheim

SOUS-PREFECTURE
23 MAI 2017
68052 MULHOUSE CEDEX

3c. Règlement

ÉLABORATION
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 15 MAI 2017

MAIRIE DE UFFHEIM (Haut-Rhin)

Christian MARTINEZ
Le Maire Maire d'UFFHEIM

ADAUHR
Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin

Mai 2017

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'UFFHEIM délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 29 octobre 2001 ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 18 avril 2005.

2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à II :

a) la zone UA ;

b) la zone UB comprenant un secteur UBa.

3.2. La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre III. Cette zone comprend le secteur AUa.

3.3. La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV. Cette zone comprend le secteur Aa.

3.4. La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V, comprenant les secteurs Na, Nb et Ni.

4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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 ou en cas de reconstruction à l'identique.

5 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme *"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."*

A UFFHEIM, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

6 REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8-9)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8 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.

CHAPITRE III– ZONE AU

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **AU** stricte ne pourra être aménagée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U. La zone **AU** comprend, en outre, les secteurs **AUa** à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées à l'habitat. Ces secteurs sont aménageables sous conditions dans le cadre du présent P.L.U.*

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **AU 2** ;

- les constructions à moins de 6 mètres du haut la berge des cours d'eau.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt collectif ;

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées à l'article AU 2.2. ;

2.2. Dans les secteurs **AUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,

- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte sur une superficie de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares ou sur la totalité du secteur,
- que l'aménagement de chaque secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

AU 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

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.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers.

AU 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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques existantes ou à créer devra s'effectuer de manière à assurer une continuité et un rythme de front bâti. En cas d'implantation en retrait de l'alignement de la voie à créer, la partie laissée libre devra être aménagée et entretenue.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que la construction ne soit édifiée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).

En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur des constructions sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En cas d'implantation de maisons accolées ou maison en bande, cette hauteur sur limite séparative pourra être portée à 10 mètres.

7.2. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

7.3. Les annexes de moins de 10 m^2 d'emprise au sol du type abri de jardin peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain. Les piscines ne sont comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout principal du toit et à 12 mètres au faîtage;

10.2. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve :

- que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 %.de l'emprise du niveau directement inférieur ;

- que ce dernier niveau, traité en attique, respecte un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux bords des façades des niveaux inférieurs.

Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction est limitée à 12 mètres.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Le projet 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.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

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

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

11.3. Façades

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

11.4. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.5. Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée. Les toits plats et les toitures-terrasses et végétalisées sont notamment autorisés. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits. La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur finie des clôtures sur rue et sur limite séparative est limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être constituées d'une grille, grillage, dispositif à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Les clôtures pourront également être doublées ou constituées par une haie à base d'essences choisies majoritairement parmi la liste en annexes au présent règlement.

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

12.1. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.

12.3. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

13.1. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.

13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies de préférence parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

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

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.