

Règlement



Département du Haut Rhin

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de KOESTLACH du Département du Haut-Rhin (N°INSEE : 68169).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers)-accès-stationnement ;
 - R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
 - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
3. Les articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Cette zone à laquelle s'applique les dispositions du titre II du présent règlement est la zone U, zone urbaine comprenant un secteur U1 et un secteur US.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Cette zone auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre VII du titre II du présent règlement est :

La zone N avec :

- Des secteurs IN : espaces de forêts ou de plantation forestière
- Des secteurs INer : périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable
- Des secteurs IIN : espaces agricoles inconstructibles
- Des secteurs IINe : espaces réservés aux étangs et à la pêche
- **Un secteur IINc : espace réservé aux extensions des bâtiments agricoles existants.**

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

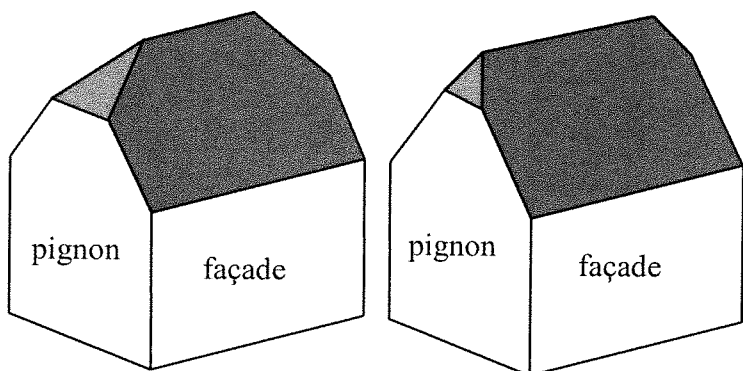
Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II

Les articles 1 à 14 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

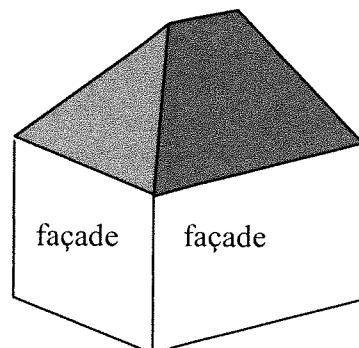
- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Définitions : Toitures, pignons et façades

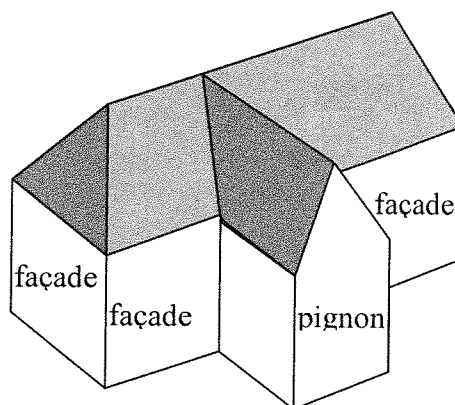
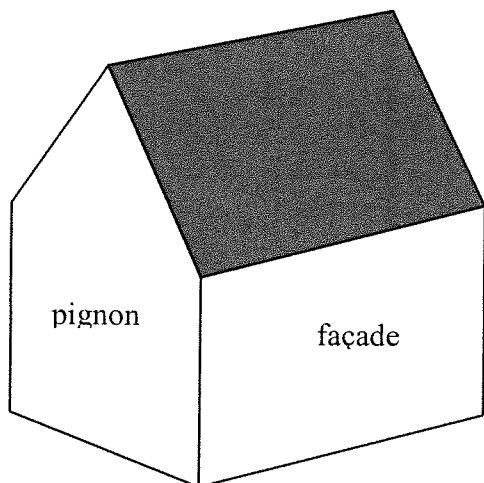
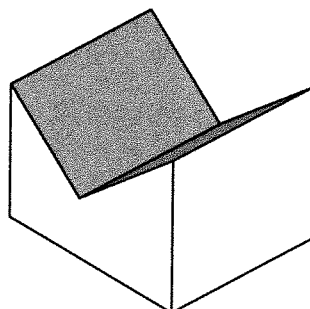
Toitures en "demi-croupe" :



Toiture en "croupe" :



toit à deux pans et chéneau



RAPPELS :

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE U

La zone U est une zone urbaine dans laquelle la capacité des infrastructures existantes ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service et d'équipements collectifs. Cette zone U correspond au village.

Elle comprend un secteur U1 destiné à l'implantation d'activités artisanales et d'équipements publics.

Elle comprend un secteur US destiné à l'implantation d'équipements publics, culturels, sportifs et de loisirs (école, extension de la salle des fêtes, ...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - U – Les occupations et utilisations du sol interdites

En zone U :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les industries,
- Les aires de jeux motorisés,
- Les discothèques et boîtes de nuit
- les parcs d'attraction,
- Les dépôts de caravanes et de véhicules quel qu'en soit leur état,
- les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de tous matériaux ou matériels inutilisables (ferrailles, matériaux, matériels dont véhicules hors d'usage),
- Les étangs artificiels,
- Les carrières.
- Le stationnement ou le dépôt de maisons mobiles
- Les dépôts de gravats à l'exception du terrain de l'ancienne carrière

En secteur U1 :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction à condition que ces logements soient destinés à des personnels permanents dont la présence est indispensable sur place.
- Les dépôts et stockages ainsi que toute activité industrielle ou artisanale qui présenteraient, des risques de nuisances pour le voisinage.

En secteur US :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction à condition que ces logements soient destinés à des personnels permanents dont la présence est indispensable sur place.
- Les dépôts et stockages ainsi que toute activité industrielle ou artisanale qui présenteraient, des risques de nuisances pour le voisinage.
- Les installations et constructions non liées à la vocation de la zone et à son fonctionnement.

Article 2 - U – Les occupations et utilisations du sol admises.

En zone U :

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles interdites dans l'article 1 - U et sous réserve des conditions suivantes :

Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de l'existant doit présenter des conditions de compatibilité avec le milieu environnant, et notamment avec le caractère résidentiel de la zone.

Le stationnement (et non le dépôt) de caravanes est admis à raison d'une caravane maximum par terrain.

En secteur U1 :

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles interdites dans l'article 1 U.

En secteur US :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les installations, travaux ou activités en relation avec la destination de sports, de loisirs, de culture et de tourisme.

Les constructions et équipements publics en relation avec la destination de la zone.

Les installations et travaux divers:

Les aires de jeux non motorisés et de sports

Les aires de stationnements

Les travaux, installations, nécessaires au bon fonctionnement des réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - U – Les conditions de desserte, d'accès et de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin,

La disposition des accès sur la voirie publique doit présenter des conditions de sécurité cohérentes avec les conditions générales de sécurité de cette voirie publique,

Les voies nouvelles ou à élargir doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ou à élargir doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - U – Les conditions de desserte par les réseaux.

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par les moyens conformes à la réglementation en vigueur. Notamment, cette évacuation peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Article 5 - U – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 5 - U – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 - U – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction située en première ligne devra s'implanter à une distance comprise entre 0 et 15 mètres de la voie

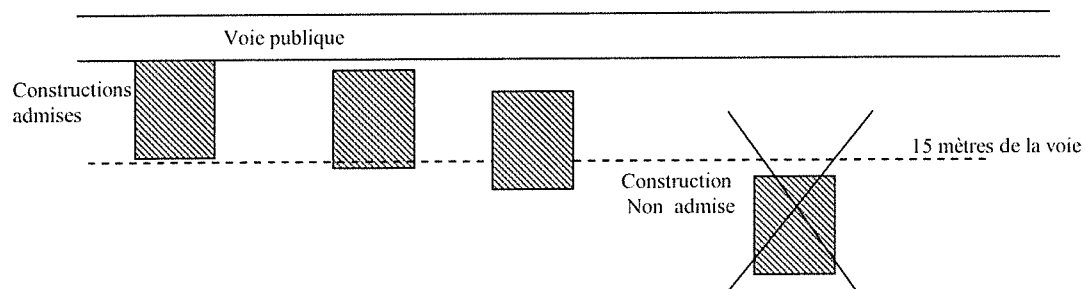
Pour les rues des Romains, de Feldbach et de la Chapelle, la règle est la suivante :

- Soit avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire et à condition que la construction existante se situe à moins de 15 mètres de la limite d'emprise publique
- Soit à une distance comprise entre zéro et 15 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment existant. Dans ce cas le bâtiment pourra s'implanter sur l'emprise initiale.
- Aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante, qui doivent s'implanter au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4m par rapport aux berges des cours d'eau existants ou à modifier.



Article 7- U – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier 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 entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limites séparatives est admise sous la condition que le total par terrain de longueur de construction sur limites séparatives ne dépasse pas 20m pour une hauteur maximale sur limites de 4 mètres hors tout.

En secteur U1, cette limite est portée à 40m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les abris de jardins et les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 - U – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - U – L'emprise au sol des constructions

En zone U, l'emprise au sol autorisée est de 0,3.

En secteur US, aucune emprise au sol n'est déterminée.

Article 10 - U – La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur des constructions des bâtiments publics est fixée à 20 mètres.

La hauteur des constructions sur limites séparatives est fixée à 4 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions agricoles et équipements collectifs est limitée à 10 m à l'égout de toiture

Article 11- U – L'aspect extérieur des constructions

Pour l'ensemble de la zone U :

« 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. »

Dispositions générales :

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m50 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives,
- soit d'un mur plein enduit.
- En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres, doublées de haies vives.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes et être comprises entre 30 et 52°.

Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées sans condition de surface pour les constructions annexes.

Article 12 - U – L'obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

1 place par tranche de 50m² de SHON créée

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

de 0 à 100 m² de SHON : 1 place,

au-delà de 100 et jusqu'à 200 m² de SHON : 2 places,

au-delà de 200 m² de SHON : 3 places.

Article 13 - U – Les espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 - U – les possibilités maximales d'Occupation du sol**

En zone U, à l'exception du secteur US, le COS est de 0,5.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (zones IAU)

CARACTERES DE LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle dans laquelle est prévue l'implantation d'habitations avec des possibilités de commerces locaux et d'équipements collectifs par le biais d'opérations d'aménagement telles que définies dans le règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - IAU – Les occupations et utilisations du sol interdites.

Les constructions et installations à usage d'artisanat et d'industrie,
Les étangs artificiels, les carrières,
Les aires de jeux motorisés,
Les discothèques et boîtes de nuit,
Les dépôts de véhicules et de caravanes quels qu'en soit leur état,
Les dépôts de ferrailles, de matériels, matériaux ou véhicules hors d'usage.
Le stationnement ou le dépôt de maisons mobiles.

Article 2 - IAU – Les occupations et utilisations du sol admises.

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles interdites dans l'article 1AU et sous réserve des conditions suivantes :
Toute construction ou installation doit entrer dans une opération d'aménagement ou de construction ou tranche d'opération minimum de 0,5 ha, à l'exception de la tranche résiduelle d'une surface inférieure à 50a.

Toute construction, installation, opération ou tranche d'opération doit être compatible avec un développement ultérieur cohérent de la zone. Notamment, leur conception ou leur localisation ne doit pas produire de délaissé inconstructible.

Les commerces, bureaux, services, et équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et avec le milieu environnant.

Le stationnement (et non le dépôt) des caravanes sur le terrain d'une habitation est admis à raison d'une seule caravane par terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - IAU – Les conditions de desserte, d'accès et de voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

La disposition des accès sur la voirie publique doit présenter des conditions de sécurité cohérentes avec les conditions générales de sécurité de cette voirie publique,

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - IAU – Les conditions de desserte par les réseaux

Tous les réseaux, à l'occasion d'aménagement par tranches ou si l'opération d'aménagement n'occupe pas toute la zone, devront être conçus sur la base d'un dimensionnement complet pour l'ensemble de la zone.

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public.

Le réseau primaire de la zone doit satisfaire aux besoins de sécurité incendie.

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par les moyens conformes à la réglementation en vigueur. Notamment, cette évacuation peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Toute construction ou installation doit comporter un branchement au réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement, elle-même devant se raccorder au réseau général public.

Article 5 - IAU – Les caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 - IAU- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction située en première ligne devra s'implanter à une distance comprise entre 0 et 15 mètres de la voie

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant. Dans ce cas le bâtiment pourra s'implanter sur l'emprise initiale.
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante, qui doivent s'implanter au-delà de 5 mètres de la construction existante.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4m par rapport aux berges des cours d'eau existants ou à modifier.

Article 7 - IAU – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier 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 entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limites séparatives est admise sous la condition que le total par terrain de longueur de construction sur limites séparatives ne dépasse pas 20m pour une hauteur maximale sur limites de 4 mètres à la gouttière.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les abris de jardins et les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 - IAU – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - IAU – L’emprise au sol des constructions

L’emprise autorisée est de 0,3.

Article 10- IAU- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions des bâtiments publics est fixée à 20 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions sur limites séparatives est fixée à 4 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions agricoles et équipements collectifs est limitée à 10 m à l'égout de toiture

Article 11 - IAU – L'aspect extérieur des constructions

"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 » .

Dispositions générales :

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m50 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives,
- soit d'un mur plein enduit.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres, doublées de haies vives.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées sans condition de surface pour les constructions annexes.

Article 12 - IAU – L'obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

1 place par tranche de 50m² de SHON créée.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m² de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 et jusqu'à 200 m² de SHON : 2 places,
- au-delà de 200 m² de SHON : 3 places.

Article 13 - IAU- Les espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis seront plantés, aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 - IAU – Les possibilités maximales d'occupation du sol**

Le COS est fixé à 0,5.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (zone IIAU)

CARACTERES DE LA ZONE IIAU

La zone IIAU est une zone d'extension urbaine à long terme qui demande une modification de PLU pour être urbanisable. Il s'agit d'un secteur destiné à une opération d'aménagement à long terme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - IIAU – Les occupations et utilisations du sol interdites.

Les constructions et installations à usage d'artisanat et d'industrie,
Les étangs artificiels, les carrières,
Les aires de jeux motorisés,
Les discothèques et boîtes de nuit,
Les dépôts de véhicules et de caravanes quels qu'en soit leur état,
Les dépôts de ferrailles, de matériels, matériaux ou véhicules hors d'usage.
Le stationnement ou le dépôt de maisons mobiles.

Article 2 - IIAU – Les occupations et utilisations du sol admises.

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles interdites dans l'article 1AU et sous réserve des conditions suivantes :
Toute construction ou installation doit entrer dans une opération d'aménagement ou de construction ou tranche d'opération minimum de 0,5 ha, à l'exception de la tranche résiduelle d'une surface inférieure à 50a.

Toute construction, installation, opération ou tranche d'opération doit être compatible avec un développement ultérieur cohérent de la zone. Notamment, leur conception ou leur localisation ne doit pas produire de délaissé inconstructible.

Les commerces, bureaux, services, et équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - IIAU – Les conditions de desserte, d'accès et de voirie

Non réglementé.

Article 4 - IIAU – Les conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - IIAU – Les caractéristiques des terrains.

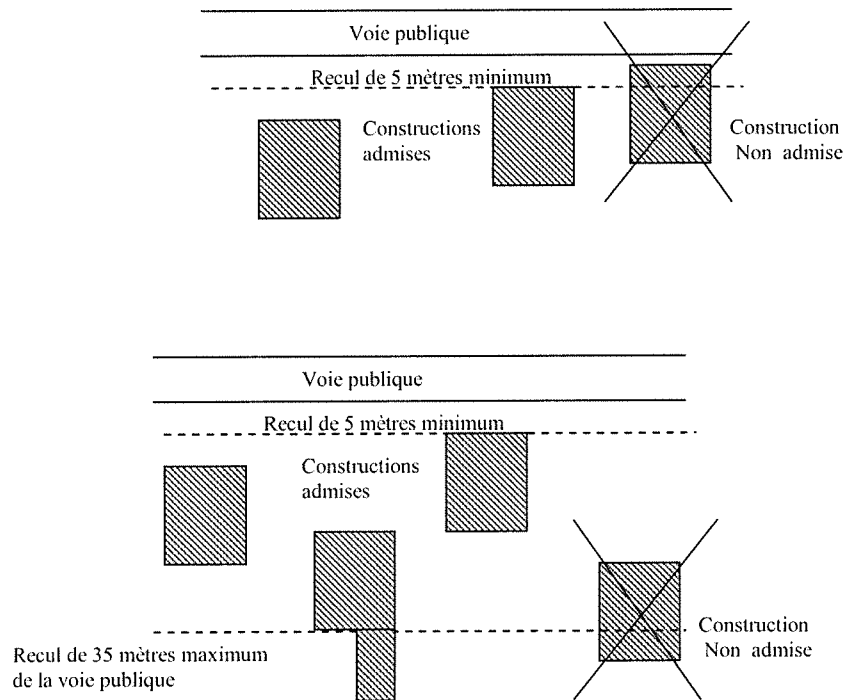
Non réglementé.

Article 6 - IIAU- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

La distance minimale de toute construction par rapport aux cours d'eau est de 4 mètres.

La distance minimale de toute construction par rapport aux voies existantes, à créer ou à modifier est de 5 mètres.

La distance maximale de la façade arrière du bâtiment principal par rapport aux voies existantes, à créer ou modifier (ne sont pas concernés les bâtiments annexes type garages, hangars, abris de jardin) est de 35 mètres.

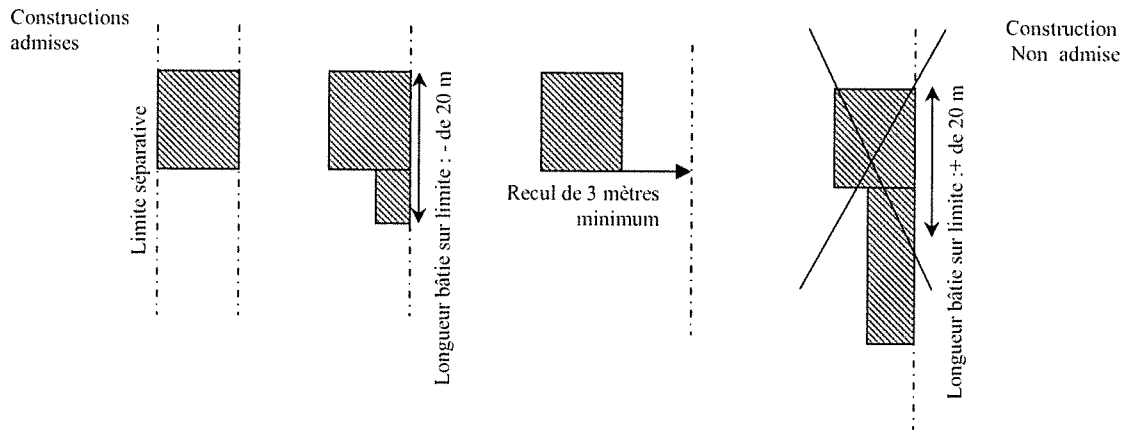


Article 7 - IIAU – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier 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 entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limite séparative est admise sous la condition que le total par terrain de longueur de construction sur limite séparative ne dépasse pas 20m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.



Article 8 - IIAU – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - IIAU – L’emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10- IIAU- La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - IIAU – L’aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 12 - IIAU – L’obligation de réaliser des aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 - IIAU- Les espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - IIAU – Les possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle, à protéger en raison de la valeur agricole des terres et du paysage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - A – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2 - A.

Article 2 - A – Les occupations et utilisations du sol admises

1./Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au 2/ de l'article 2 - A :

Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant complémentaires à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.

Les ruchers et abris pour animaux d'une surface au sol inférieur à 2m²,

Les abris pour animaux d'une surface au sol inférieur à 20m² ouverts sur un côté

Les lignes électriques aériennes nécessaires à la desserte des constructions et installations admises dans la zone, ainsi que la modification des autres lignes existantes.

La modification des lignes électriques aériennes existantes y compris les modifications de leur tracé.

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :

- les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,
- Les bâtiments agricoles liés aux exploitations ainsi que l'habitation de l'exploitant.

2/. Les occupations et utilisations du sol admises en 1./ doivent respecter les conditions ci-après :

- Les bâtiments principaux d'une exploitation doivent être regroupés sur un même site et les constructions à usage agricole doivent précéder celle du logement sauf si celui-ci est intégré dans un des bâtiments.
- Une construction nouvelle à usage d'habitation est autorisée à condition que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
- Au double de la Surface minimale d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas d'une construction de bâtiments agricoles accompagnés d'une habitation ;
- A une surface minimale d'installation dans le cas de bâtiments agricoles seuls ;
- A une surface minimale d'installation dans le cas de l'implantation de bâtiments d'élevage accompagné d'un bâtiment à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques, dans le cadre d'activité complémentaire de l'activité agricole et ayant pour support l'agriculture, ne pourront être autorisées que si les constructions de l'exploitation agricole et l'habitation de l'exploitant sont préexistantes.
- L'implantation de ruchers doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage. Notamment, il peut être imposé une distance minimale de ces implantations par rapport aux zones urbanisées ou à urbaniser.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - A – Les conditions de desserte d'accès et de voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

La disposition des accès sur la voirie publique doit présenter des conditions de sécurité cohérentes avec les conditions générales de sécurité de cette voirie publique,

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères,

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - A – Les conditions de desserte par les réseaux

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un

assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5- A – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - A – L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à toutes les voies, cours d'eau et fossés, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer et à 15 m des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 - A – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier 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 entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions à usage agricole peuvent se situer sur limite séparative.

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

Article 8 - A – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non accolées situées sur un même terrain doivent être séparées d'une distance d'au moins 4 mètres.

Article 9 - A – L’emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception des ruchers dont l'emprise au sol est limitée à 2m² et des abris pour animaux dont l'emprise au sol est limitée à 25 m².

Article 10 - A – La hauteur maximale des constructions

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de l'emprise de la construction à édifier.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions agricoles pour lesquelles la hauteur à l'égout de toiture est limitée à 10 m,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les deux années après le règlement du sinistre.

Une construction existante, de hauteur supérieure à la limite fixée, peut être étendue avec une hauteur maximale égale à celle de la construction à étendre ou existante et à condition que le faîtage de l'extension conserve la direction du faîtage existant.

Article 11 - A – L'aspect extérieur des constructions

"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".

Dispositions générales :

Les bâtiments d'exploitation et le logement de service ou de gardiennage devront s'ils ne sont pas intégrés au même volume, présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel par l'usage de couleur sombre.

Article 12 - A – L'obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Article 13 - A – Les espaces libres et plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et plantés d'arbres à haute tige : fruitiers, noyers châtaigniers.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - A – Les possibilités maximales d'occupation du sol

Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés à raison de 300 m² de SHON par exploitation agricole.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances ou de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend les secteurs :

- IN correspondant aux espaces en forêt ou destinés à la plantation forestière
Le secteur IN contient un sous-secteur INer de protection du périmètre rapproché du captage d'eau potable et un sous-secteur INei correspondant au périmètre immédiat de protection du captage d'eau potable soit les parcelles 67 et 68.
- IIN correspondant à des espaces agricoles inconstructibles en raison de leur intérêt paysager
Le secteur IIN contient un sous-secteur IINe pour admettre des plans d'eau pour la pêche et un sous-secteur IINc permettant les extensions des bâtiments agricoles existants.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - N – Les occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2 - N.

Article 2 - N – Les occupations et utilisations du sol admises

En zone N, y compris le secteur INer, sont admis :

- les travaux indispensables à l'exploitation forestière à l'exclusion de toute construction,
- les installations nécessaires à la mise en valeur de la forêt et du tourisme pédestre,
- l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,
- la modification des lignes électriques aériennes existantes y compris les modifications de leur tracé.

Dispositions particulières au secteur IN :

- les refuges en rondins de bois nécessaires aux haltes du tourisme pédestre,
- les abris pour animaux, disposés à même le sol: notamment sans dalle de support maçonnée ou bétonnée d'une surface maximale de 25m²,
- l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,
- l'aménagement ou l'extension des exploitations agricoles existantes dans le secteur,
- l'aménagement ou l'extension des habitations existantes non liées à une activité agricole dans la limite de 20 % de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document,
- les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, les lignes électriques aériennes nécessaires à la desserte des constructions et installations admises dans la zone, ainsi que la modification des autres lignes existantes.

Dispositions particulières au secteur INei :

- les installations nécessaires à l'entretien des captages ou liées au service des eaux.

Dispositions particulières au secteur IIN :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à l'exclusion de toute construction,
- les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du lagunage destinées au traitement des eaux usées de la commune.

Dispositions particulières au sous-secteur IINe :

- les plans d'eau artificiels et la remise en état d'abris de pêches existants en bois ne dépassant pas 30m², notamment sans dalle de support maçonnée ou bétonnée.

Dispositions particulières au sous-secteur IINc :

- L'extension, l'agrandissement ou la création de constructions à usage agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - N – Les conditions de desserte, d'accès et de voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin,

La disposition des accès sur la voirie publique doit présenter des conditions de sécurité cohérentes avec les conditions générales de sécurité de cette voirie publique,

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères,

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - N – Les conditions de desserte par les réseaux.

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé, avec l'obligation de déconnecter l'alimentation individuelle.

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - N – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - N – L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, des berges des cours d'eau ou des fossés.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 7 - N – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier 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 entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

Article 8 - N – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non jointives situées sur un même terrain doivent être séparées d'une distance d'au moins 4 mètres.

Article 9 - N – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception des abris pour animaux dont l'emprise au sol est limitée à 25 m².

Article 10- N – La hauteur maximale des constructions

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de l'emprise de la construction à édifier.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Pour les abris de pêche, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les deux années après le règlement du sinistre.

Une construction existante, de hauteur supérieure à la limite fixée, peut être étendue avec une hauteur maximale égale à celle de la construction à étendre et à condition que le faîtage de l'extension conserve la direction du faîtage existant.

Article 11 - N – L'aspect extérieur des constructions

"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"

Toitures, règles générales :

- Les toitures devront être au moins à deux pans et de pentes égales.
- La pente des toits sera comprise entre 45 et 52 degrés.
- Les couvertures devront être soit en bois, soit présenter la couleur et la forme de tuiles traditionnelles.

- Toitures, règles particulières :
- Une construction peut ne présenter qu'une seule pente de toiture, de valeur comprise entre 20 et 52° à condition que :
 - elle soit accolée à une construction existante,
 - l'arête supérieure de la toiture s'ajuste sur la gouttière de la toiture de la construction existante.
- Concernant les constructions à usage de logements :

La surface des lucarnes ne doit pas dépasser un tiers de la surface d'un versant d'une toiture. Les débords des toits par rapport aux façades et pignons doivent être compris entre 0,20 et 1,00 mètres.

Compositions des ruchers:

Les abris pour animaux doivent être ainsi constitués: ossature et bardages en bois; couverture en tuiles ou en bois; emprise au sol maximale de 30 m² ; la hauteur à la gouttière ne doit pas dépasser 2,5 m ; toiture à deux pentes comprises entre 20 et 45°.

Les abris de pêche doivent être ainsi constitués: ossature et bardages en bois; couverture en tuiles ou en bois; emprise au sol maximale de 30 m² ; la hauteur à la gouttière ne doit pas dépasser 2,5 m ; toiture à deux pentes comprises entre 20 et 45°.

Article 12- N – L'obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

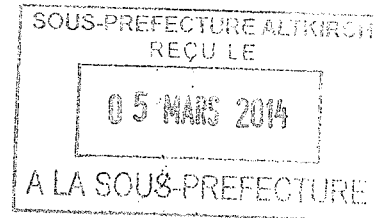
Article 13- N – Les espaces libres et plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14- N – Les possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.



EXTRAIT
du registre de délibération du Conseil Municipal

Nombre de Conseillers municipaux élus : 11
Nombre de Conseillers municipaux encore en fonction : 11
Conseillers présents : 8
Date de la convocation : 11 février 2014

SEANCE DU 21 février 2014

Etaient présents à l'ouverture de la séance :

M. André LEHMES, Maire et Président

Les membres du Conseil Municipal :

Mme GENIN Colette et M. LEY Bernard, Adjoints au Maire

MM. DIETLIN Frédéric, METZGER Joseph, MULLER Joseph, STOESEL Guillaume,
WALTER Philippe,

Absent excusé ayant donné pouvoir : M. HUBLER Pierre ayant donné pouvoir à
M. MULLER Joseph, M. KLEBER Alfred ayant donné pouvoir à M. DIETLIN Frédéric et
Mme STIERLIN Agnès ayant donné procuration à Madame GENIN Colette

Absents excusés :

Absent non excusé :

Objet de la délibération : Urbanisme : modification simplifiée du PLU

Délibération 2013-12-05

Monsieur le Maire expose au conseil municipal que par délibération n° 2013-12-03 en date du 14/12/2013 il avait été décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU en zone U et en zone IAU, concernant 3 points précis :

- la hauteur des constructions annexes,
- la pente des toitures,
- les toitures végétalisées.

Il rappelle au conseil municipal les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU fixée au code de l'urbanisme :

- rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs ;
- notification du projet à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées, avant la mise à disposition du dossier au public ;
- mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ;
- ouverture de consultation du public pour une durée de un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- clôture de la consultation ;
- délibération motivée du Conseil Municipal;

- o mesures de publicité de la délibération la modification simplifiée prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme (affichage en mairie et mention de cet affichage dans la presse et de sa transmission à Monsieur le Préfet).

Monsieur le Maire indique que le porter à la connaissance du public relatif à la modification simplifiée étant achevé et qu'aucune observation n'a été déposée, il convient, maintenant de l'approuver pour sa mise en vigueur.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-13, R 123-20-1 et R 123-20-2,

VU la délibération du conseil municipal du 18/07/2013 prescrivant la modification simplifiée du PLU,

CONSIDERANT que le porter à la connaissance du public qui s'est déroulé 02/01/2014 au 02/02/2014 inclus n'a fait l'objet d'aucune observation,

CONSIDERANT que la modification simplifiée du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire.

DECIDE d'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée du PLU de la commune de KOESTLACH portant sur :

- **la hauteur des constructions annexes en zone U et en zone IAU,**
- **la pente des toitures en zone U et en zone IAU,**
- **les toitures végétalisées en zone U et en zone IAU.**

DIT QUE, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal suivant : « *Le Journal de la Ménagère* »

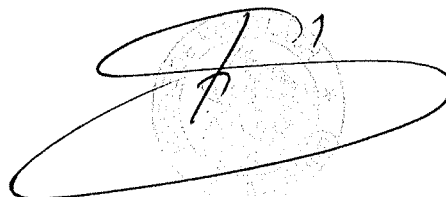
La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information.

Le dossier de la modification simplifiée du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de KOESTLACH aux jours et heures habituels d'ouverture.

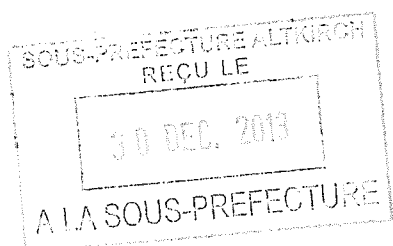
Délibération exécutoire de plein droit
conformément aux dispositions de la loi
N°82.623 du 22.03.1982

Pour extrait conforme

KOESTLACH, le 21 février 2014
Le Maire : André LEHMES

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Lehmes', is written over a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text.

1. Procédure de la modification



1.1 Mise à disposition du public

- **La consultation au public est définie par les textes suivants :**
 - La loi n°83-630 du 12 juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée aux articles L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Environnement ;
 - Le décret n°85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 ;
 - Les articles 7 à 21 sont applicables aux enquêtes publiques PLU ;
 - Les articles L.123.13 et L.123.10 du Code de l'urbanisme issus de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifié par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2013 relative à l'Urbanisme et l'Habitat et l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme (issu du décret n°2001-260 du 27 mars 2001 portant application de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain).

La procédure de modification simplifiée du PLU est elle plus particulièrement encadrée par l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme ainsi que les articles R 123-20-1 et R 123-20-2 du code de l'urbanisme suivant la décret d'application n° 2009-722 du 18 juin 2009 de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes d'investissement publics et privés.

- **Elle se déroule de la façon suivante :**
 - rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs ;
 - notification du projet à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées, avant la mise à disposition du dossier au public ;
 - mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ;
 - ouverture de consultation du public pour une durée de un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
 - clôture de la consultation ;
 - délibération motivée du Conseil Municipal;
 - mesures de publicité de la délibération la modification simplifiée prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme (affichage en mairie et mention de cet affichage dans la presse et de sa transmission à Monsieur le Préfet)

1.2 Approbation de la modification simplifiée

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée du PLU peut :

- soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation,
- soit être abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le Maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.

La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU marque l'achèvement de la procédure.

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.

Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

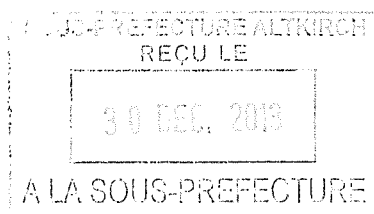
La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

1.3 Transmission et communication du dossier de PLU modifié

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

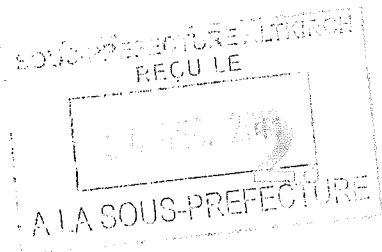
- à Monsieur le Préfet,
- au Service Instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol,
- aux personnes publiques associées.

3. – Modifications apportées au PLU



Adaptation du règlement

Appellation des zones	Articles modifiés	Modifications apportées
Zone U	Article 10 – U	<i>La hauteur des constructions annexes est fixée à 6.00 mètres.</i>
	Article 11 – U	<i>Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes et être comprises entre 25 et 52°.</i> <i>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture.</i>
Zone IAU	Article 10- IAU	<i>La hauteur des constructions annexes est fixée à 6.00 mètres</i>
	Article 11-IAU	<i>Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes et être comprises entre 25 et 52°.</i> <i>Les toitures végétalisées sont autorisées.</i>



Contexte et objet de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de KOESTLACH a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 09 octobre 2006 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 20 octobre 2009.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de KOESTLACH concerne 3 points précis, en zone U et en zone IAU :

- la hauteur des constructions annexes,
- la pente des toitures,
- toitures végétalisées.

➤ Article 10 – U – La hauteur maximale des constructions

La clause « *La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres* » est modifiée comme suit :
« *La hauteur des constructions annexes est fixée à 6.00 mètres.* ».

➤ Article 11 – U – L'aspect extérieur des constructions

La clause « *Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes et être comprises entre 30 et 52°.* » est modifiée comme suit : « *Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes et être comprises entre 25 et 52°.* ».

La clause « *Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture.* » est modifiée comme suit : « *Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture.* »

➤ Article 10 – IAU – La hauteur maximale des constructions

La clause « *La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres.* » est modifiée comme suit :
« *La hauteur des constructions annexes est fixée à 6.00 mètres.* »

➤ Article 11 – IAU – L'aspect extérieur des constructions

La clause « *Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes.* » est modifiée comme suit : « *Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes et être comprises entre 25 et 52°.* ».

La clause « *Les toitures végétalisées sont autorisées.* » est supprimée.



4. Conséquences de la modification du PLU

La Commune de KOESTLACH est située dans le sud de la plaine d'Alsace, au pied du Jura. Le territoire communal s'étend sur 823 hectares et la population compte actuellement 519 habitants. C'est un territoire essentiellement rural.

La Commune est en plein développement et ses élus sont soucieux de renforcer davantage encore l'attractivité de son territoire et d'améliorer le cadre de vie des habitants. Le souhait de disposer d'un cadre de vie sain explique l'attrait grandissant des populations urbaines pour les espaces ruraux.

La pratique montre ainsi qu'il est nécessaire de faire évoluer régulièrement le PLU pour qu'il joue pleinement son rôle de garant de la cohérence du projet d'urbanisme.

Les modifications apportées concernant la hauteur des constructions annexes et la pente des toitures sont liées à une adaptation nécessaire dans un cadre de vie rural (annexes de stockage de matériel divers).

La modification apportée concernant les toitures végétalisées est la conséquence d'une simple adaptation à la nouvelle réglementation du Grenelle de l'environnement.

Conseil Général Haut-Rhin



Direction Générale Adjointe
de l'Éducation et de la Culture,
du Développement et de l'Aménagement
des Territoires et des Infrastructures
Service Prospective et Aménagement

Monsieur André LEHMES
Maire
Mairie
1 rue des Romains
68480 KOETSLACH

REÇU LE
11 JAN. 2014
MAIRIE KOESTLACH

Dossier n°83252
suivi par Mathias MEONI
Tél : 03 89 30 61 28

Colmar, le -7 JAN 2014

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié par courrier en date du 23 décembre 2013, votre projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme au Conseil Général du Haut-Rhin, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Ce document, concernant uniquement les zones U et IAU, a pour objet l'augmentation à 6 m de la hauteur des constructions annexes, la définition des pentes des toitures, ainsi que les toitures terrasses et végétalisées.

J'ai le plaisir de vous faire savoir que ce dossier recueille l'avis favorable du Conseil Général.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT

Charles BUTTNER