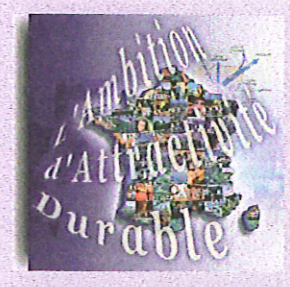
Pyramide
CONSULTANT

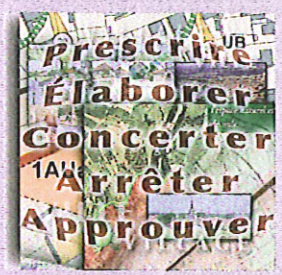
REÇU LE
15 OCT. 2009
Mairie de LIEPVRE













## DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

## COMMUNE DE LIÈPVRE

# PLAN LOCAL D'URBANISME
# RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3

# 3 - Règlement

**Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 2 octobre 2009**

LE MAIRE

Jacquy MOUGINY

MAIRIE DE LIEPVRE (Haut-Rhin)

**Octobre 2009**

# RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

Le règlement de la zone UB du *Plan Local d'Urbanisme* de la commune de Lièpvre (approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 septembre 2003 et modifié le 12 août 2004) permet la réalisation du projet d'extension de la salle communale sans qu'il soit nécessaire d'y apporter de modification.

Le règlement de la zone UB est présenté ci-après.

## CHAPITRE I - ZONE UB

Elle comprend un secteur UBa correspondant au hameau de Musloch.

### Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** La création d'établissements industriels autres que ceux déjà existants à la date d'entrée en vigueur du P.L.U.

**1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrière.

**1.4.** Les constructions et installations de toute nature ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz.

**1.5** La construction de bâtiments ou de clôtures fixes à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

### Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1.** L'aménagement, l'adaptation, l'extension des activités existantes si elles n'ont pas pour effet d'aggraver les gênes et nuisances par rapport au voisinage des zones d'habitation, s'il n'en résulte pas d'atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.

**2.2.** 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.

**2.3.** Tout projet de démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage

qu'il soit affecté devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

2.4. Dans une bande de terrains de 250 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RN 59, les constructions à usage d'habitation visées ci-dessus devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions du titre II de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 reproduit à l'annexe V du présent règlement et à l'arrêté préfectoral n°992523 du 11octobre 1999.

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

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

Les voies publiques ou privées devront 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 en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès de 3.50 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

## rticle UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### .1. Eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées de toute construction nouvelle.

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

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

### 4.3. Electricité et télécommunication

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

## Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

***6.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants.***

***6.2. En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.***

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

7.1. **Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :**

7.1.1. S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, des constructions ***peuvent*** lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur ou de sa hauteur sur limite.

7.1.2. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche ne soit inférieure à 4 mètres.

7.2. **Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie :**

***7.2.1. Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche ne soit inférieure à 4 mètres.***

***7.2.2. Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :***

***7.2.2.1. En cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite du bâtiment existant. Si ce dernier n'atteint pas les seuils fixés à l'article 7.2.2.2., la construction à édifier pourra atteindre ces seuils.***

***7.2.2.2. Si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres, avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et leur longueur cumulée n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle et 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.***

7.3 Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4. Dans les cas visés aux paragraphes 7.1. à 7.3. ci-dessus, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

**8.1.** Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée entre deux bâtiments non contigus.

**8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne devra être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS non compris les combles aménageables. Il ne comprend pas non plus les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.
Nonobstant le 1er alinéa de l'article UB10.1 si pour des raisons tenant à la nature du sol, il y a impossibilité de réaliser des sous-sols enterrés, le nombre de niveaux total pourra atteindre QUATRE niveaux non compris les combles, à la condition que la hauteur des constructions s'intègrent harmonieusement dans le paysage environnant immédiat autour du terrain d'assiette de la (des) construction(s) à édifier.

**10.2.** La hauteur maximale au faîtage est limitée à **15 mètres.**

**10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées,...) sont exemptés de la règle de hauteur.

**10.4.** Dans le secteur UBa, le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder DEUX, non compris les combles aménageables. Il ne comprend pas non plus les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

**10.5.** Dans le secteur UBa, la hauteur maximale au faîtage est limitée à **13 mètres.**

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

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

### 11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures des constructions devront présenter une pente minimale de 30°.
Des pentes différentes et notamment des toitures plates ne sont autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente. De même, des formes et des pentes différentes pourront être admises pour les vérandas, ***marquises et auvents, s'ils*** s'insèrent harmonieusement aux bâtiments.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

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

Les revêtements de façades, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### 11.2. Clôtures

Dans les rues ou sections de rues telles que matérialisées sur le plan de zonage par la légende "règle architecturale particulière", les clôtures sur rue seront réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

## Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 à l'annexe III du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe III 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

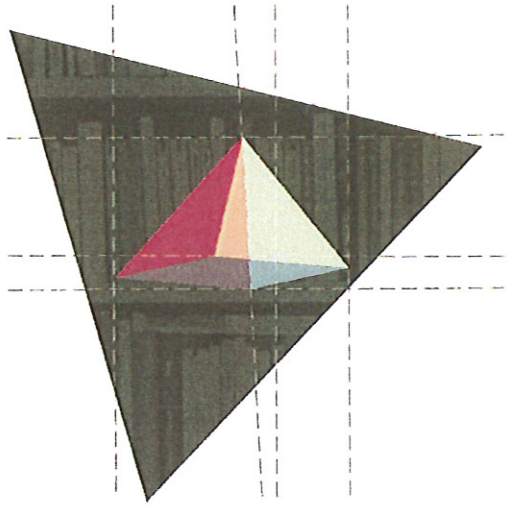
constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## Article UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

## Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



Avec la participation de la Région Alsace

Pyramide Consultant 129 rue de la Ganzau 67100 Strasbourg
tel 03 88 40 28 55 info@pyramide.consultant.com www.pyramide.consultant.com