PLAN LOCAL d'URBANISME

Révision simplifiée approuvée

Lièpvre

3.b. – Règlement

Extraits :

- **Préambule – Dispositions générales**
- **Zone A**

RÉVISION SIMPLIFIÉE n° 1 – Bergerie du Chalmont
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 2 octobre 2009.
Le Maire,
Jacquy MOUGIN

MAIRIE DE LIEPVRE (Haut-Rhin)

ADAUHR

Octobre 2009

REVISION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE

La révision simplifiée nécessite une adaptation du règlement du P.L.U. approuvé.

- **L'article 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES** des DISPOSITIONS GENERALES est complété par la mention du secteur Ab [p 2].

- **Le préambule du règlement de la zone A** est complété par la mention du secteur Ab dévolu à la bergerie de la ferme du Chalmont [p 28].

- **L'article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES** est :
  a) modifié :
  - pour que les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 – 2.1. ne s'appliquent pas au secteur Ab [p 28] ;
  - pour que les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 – 2.2. ne s'appliquent pas au secteur Ab [p 29] ;

  b) complété par un article A 2 – 2.4. fixant les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Ab [p 29].

- **L'article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** est complété pour limiter l'emprise au sol dans le secteur Ab [p 31].

- **L'article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** est complété pour fixer une hauteur maximale dans le secteur Ab [p 31].

- **L'article A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS** est complété pour imposer des plantations d'accompagnement [p 31].

Le texte des dispositions générales et du règlement de la zone A est donné en intégralité et les modifications apparaissent sur fond grisé.

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LIEPVRE tel que délimité sur le plan de zonage.

2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent :

- à celles du Plan d'Occupation des Sols de Lièpvre - partie Est approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 1979 modifié le 25 mars 1988 et du Plan d'Occupation des Sols de Lièpvre - partie Ouest approuvé par arrêté préfectoral du 19 mars 1981et modifié par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 1993.
- au règlement de ZAC et qui valait sur son périmètre PLU depuis l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole, zone naturelle et forestière :

- la zone UB qui comprend le secteur UBa,
- la zone UC qui comprend le secteur UCa,
- la zone UE,
- la zone AU qui comprend les secteurs AU 1 et AU 2,
- la zone A : elle comprend les secteurs Aa et Ab,
- la zone N : elle comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme (issu de la loi SRU), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
En l'occurrence pour Lièpvre, cette reconstruction à l'identique est admise sur tout le territoire communal.

6. 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 I – ZONE A

Elle comprend :

- un secteur **Aa** correspondant à des secteurs agricoles humides près de la Liépvrette, inconstructibles du fait de leur caractère inondable ou paysager agricole fort,
- un secteur **Ab** correspondant à la bergerie de la ferme du Chalmont.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.

1.2. Les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs de pêche.

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 création de terrains de campings et de stationnement de caravanes.

1.6. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.7. Toutes occupations et utilisations du sol (et notamment toutes constructions et tous travaux de remblaiement) dans les secteurs exposés à des risques d'inondation reportés au plan de zonage conformément à la légende "zone inondable". *La délimitation de cette zone inondable est susceptible d'évoluer en fonction des connaissances qui seront acquises par les services compétents.*

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

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone, ~~secteurs compris~~ sauf dans le secteur Ab:

- l'extension mesurée des constructions existantes ;
- les piscines non couvertes, à condition d'être liées à une construction d'habitation existante et situées à moins de 8 m de celle-ci ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les abris de pâture à condition qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand coté et que leur surface au sol n'excède pas 20 m^2 ;
- les ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Aa et Ab :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, à condition :
  - que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation ou de 17 ha de terres agricoles, et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone ;
  - que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de deux logements d'une surface maximale totale de 300 mètres^2.
- L'adaptation, la réfection, l'extension limitée des bâtiments existants à l'exception des abris non liés et nécessaires à l'activité agropastorale.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public.

2.3. Dans les secteurs Aa :

- Les travaux, installations, aménagements nécessaires à la voie de grande liaison dans sa portion Lièpvre-Chatenois (secteur Aa Lièpvre-Bois l'Abbesse) ;
- Dans le secteur Aa Lièpvre-Bois l'Abbesse, l'adaptation, le réaménagement des bâtiments existants ;
- Les équipements légers d'intérêt général.

2.4. Dans le secteur Ab :

- l'édification et la transformation de clôtures ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- une construction à usage d'abri pour animaux (bergerie) et de remisage de matériel agricole à condition que cette construction soit liée à la ferme du Chalmont.

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

3.1. 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.

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales, sont applicables.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions admissibles pourra être exigée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport par rapport à la bordure de toutes les voies.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit 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 A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Néant~~.

Dans le secteur **Ab**, l'emprise au sol est limitée à 225 m^2.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 15 mètres, sauf nécessités de dépassement pour l'édification de pylônes des lignes électriques..

10.2. Dans le secteur **Ab**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

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

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et le paysage environnant.

Les abris de toute nature devront comporter un traitement extérieur des façades et s'harmoniser avec le paysage environnant.

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation agricoles.

Article A 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 doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

~~Néant~~.

Dans le secteur **Ab**, la construction doit être accompagnée de plantations réalisées à base d'arbres à moyenne tige et d'une strate arbustive composés d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues. Ces plantations pourront être effectuées sur des merlons de terre végétale, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètre.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **A**. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **A 3** à **A 13**.


ADAUHR