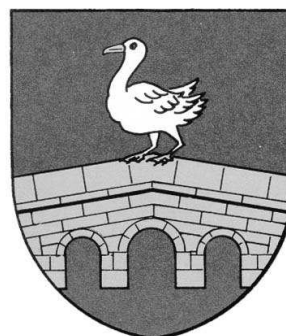


Commune de Lapoutroie



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

3.b. Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 5 octobre
2004**

Le Maire



CHAPITRE I - ZONE U

Articles

U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les activités, constructions et installations, classées ou non, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement et la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation des nuisances incompatible avec le voisinage des habitations.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - 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 opérations admises dans la zone.
- I.5.** Les constructions à usage agricole et forestier, **sauf dans le secteur Ue2.**
- I.6.** Les constructions à usage hôtelier **dans les secteurs Ub, Uc et Ug.**
- I.7.** Les lotissements à usage d'habitation **dans le secteur Uf.**
- I.8.** **Sauf dans le secteur Ue et ses sous-secteurs,** les constructions et installations à usage de production industrielle de faible nuisance pour l'environnement, ainsi que les entrepôts commerciaux et les lotissements à usage d'activités.
- I.9.** **Dans le sous-secteur UdI,** toute construction autre que celle liée à la pratique d'activités sportives.
- I.10.** Les constructions à usage d'habitation **dans le secteur Ue sauf le sous-secteur Ue3.**
- I.11.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat **dans les zones Ub et Uc.**
- I.12.** Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme et figurant au plan..

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

- 2.1.** La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans un délai maximum de 3 ans, nonobstant les dispositions des articles **U 3** à **U 13**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général, et dans un volume comparable à celui de la construction détruite.
- 2.2.** Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement s'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou du secteur, ou s'ils sont nécessaires aux besoins quotidiens des habitants.
- 2.3.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent 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 en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction **sauf dans le secteur Uf (hameau de Ribeaugoutte)**. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Dans le secteur Uf, à défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 prétraitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur spécifique aux eaux pluviales (mode séparatif), les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain, en privilégiant l'infiltration directe dans le milieu naturel.

U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Dans le secteur Ua, en l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage, les constructions devront respecter un recul minimum de trois mètres par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Toutefois si un alignement architectural avec les constructions immédiatement limitrophes peut être défini, la construction nouvelle pourra s'implanter suivant cet alignement.

Si les dispositions graphiques du plan de zonage font état d'un alignement des façades des constructions, les constructions devront être établies le long de cet alignement ou en retrait d'au moins 15 mètres.

Dans les secteurs Ub et Uc, les constructions nouvelles respecteront un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à la voie.

Dans le secteur Ud, les constructions s'implanteront à 3 mètres au moins des voies, ou suivant l'alignement architectural des constructions voisines. En outre, si les dispositions graphiques du plan de zonage font état d'un alignement des façades des constructions, les constructions devront être établies le long de cet alignement.

Dans les autres secteurs, l'implantation est libre sauf le long des routes nationales et départementales où un recul minimum de 6 mètres est exigé.

U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 la construction sur limites séparatives est autorisée en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, ainsi qu'en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce dernier cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles du bâtiment concerné.

7.3. En outre, les constructions de petite taille (*ne dépassant pas 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de hauteur à la gouttière*) pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment en tout point.

7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **U 8**

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

La distance entre 2 bâtiments non contigus doit au moins être égale à trois mètres.

U 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **U 6, 7, 8, 12** et **13** de la zone U.

U 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder QUATRE y compris les combles aménagés. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1 mètre. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux, y compris les combles, est autorisé.

10.2. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres mesurés au point le plus bas de l'emprise du bâtiment par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

10.3. Toutefois, peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements d'infrastructures d'intérêt général de même que les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

Les occupations et utilisations du sol respecteront les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme qui stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Dans tous les cas, il devra être tenu compte des recommandations du guide conseil architectural sur le bâti rural de montagne établi pour la communauté de communes de la vallée de Kaysersberg

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

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles U 3 à U 13 ci-dessus.