

## **SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 DECEMBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le deux décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Village-Neuf, après convocation légale, s'est réuni dans la salle de séances de la Mairie, en session ordinaire sous la présidence de Madame la Maire.

Sont présents :

Mmes, MM. les Adjoints et Conseiller délégué :

Fabienne RICHARD, Thurianna RAMASSAMY, Josiane WISSLE, Marcel BISSELBACH, André KASTLER, Mathieu SCHMITTER, Richard ROGOWSKI.

Mmes et MM. les Conseillers :

Sabine BIANCHI, Véronique BOESINGER, Caroline CACHEUR, Charline FRONTERA, Dominique GROELLY, Carine HEINRICH, Laure HOOD, Evelyne MULLER-RONDO, Aude SOUITA, Christian BETTINGER, Olivier BRENGARD, Francis DELHOPITAL, Jean KOEHL, Michel ROUDERIES, Patrick SPINDLER, Laurent ULRICH et Francis VERGER.

Sont excusés,

- M. Jonathan MAIER, qui donne procuration à M. Patrick SPINDLER
- M. Guy UNTERSEH, Adjoint, qui donne procuration à Mme la Maire.

Assiste : Mme Laurence GROSSÉ, Rédacteur Territorial et secrétaire de séance.

Madame la Maire ouvre la séance à dix-huit heures, et salue les membres qui ont bien voulu donner suite à son invitation.

Elle fait l'appel des présents qui sont au nombre de vingt-cinq.

La règle de quorum fixée par la loi étant respectée, les délibérations sont valables.

**ORDRE DU JOUR**

1. Désignation du secrétaire de séance
2. Approbation du procès-verbal de la séance du 22 septembre 2022
3. Approbation de la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme
4. Budget supplémentaire de l'exercice 2022
5. Révision des loyers, taxes et redevances
6. Admission en non-valeur de créances irrécouvrables
7. Subventions aux associations
  - 7-1. Acomptes sur subventions à allouer en 2023 à diverses associations locales
  - 7-2. Subvention à l'association des Amis de l'Orgue de Village-Neuf pour l'organisation du concert de l'Avent
  - 7-3. Subvention au Volant des 3 Frontières pour l'organisation du Circuit Elite Jeunes 2022
8. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux
9. Conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation d'un fonds de commerce sous l'enseigne « Comme P'Art Nature »
10. Servitude de surplomb grevant la parcelle communale cadastrée section 11 n°669 « rue de Huningue »
11. Personnel communal – Augmentation des taux de cotisation au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour la protection sociale complémentaire risque « prévoyance »
12. Motion sur les finances locales
13. Informations et communications diverses
  - 13.1 Attribution des marchés de travaux pour la construction d'une grande crèche
  - 13.2 Communication des dépenses d'investissement et de fonctionnement réalisées entre le 13 septembre 2022 et le 22 novembre 2022
14. Divers

Madame la Maire, constatant que l'ordre du jour est approuvé, fait délibérer sur les affaires et questions qu'il contient.

**SECRETARE DE SEANCE**

En application des dispositions de l'article L2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales et sur proposition de Mme TRENDEL, Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix, désigne Mme Laurence GROSSÉ, Rédacteur Territorial, en qualité de secrétaire de séance.

**2<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR****Approbation du procès-verbal de la séance du 22 septembre 2022**

Mme la Maire demande aux membres du Conseil Municipal s'ils ont des observations à formuler sur le procès-verbal de la séance du 22 septembre 2022 qui leur a été adressé le 25 novembre 2022 et qui a été rédigé par M. Olivier CRELEROT, Directeur Général des Services et Secrétaire de la séance.

Le Conseil Municipal :

- ↳ à l'unanimité des voix ;
- approuve le procès-verbal de la séance du 22 septembre 2022 dont l'original sera conservé dans les archives de la Mairie ;
- prend acte que le procès-verbal signé par Mme la Maire et le Secrétaire de la séance sera publié sous forme électronique de manière permanente et gratuite sur le site internet de la commune de Village-Neuf.

**3<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR****Approbation de la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme**

M. KASTLER, Adjoint, expose :

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Village-Neuf porte sur les points suivants :

- ↳ Introduction de règles complémentaires concernant la construction de logements sociaux dans les secteurs 1AUa et en zones urbaines mixtes (UA et UB) du PLU
- ↳ Assouplissement des règles concernant l'implantation de certaines annexes (escaliers, marquises, pergolas...) dans les zones UB et AU
- ↳ Adaptation des règles concernant les clôtures dans les zones UA, UB et AU
- ↳ Adaptation des normes de stationnements dans les zones UA, UB et AU
- ↳ Adaptation de la cote de référence pour l'application d'une règle de hauteur dans le secteur 1AUa situé à l'ouest de la rue du Canal
- ↳ Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement écrit (article UB 6.4)

### **Evaluation environnementale**

Dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a pris la décision, par avis rendu le 12 mai 2022, de ne pas soumettre le projet de modification n°1 du PLU de la commune à évaluation environnementale.

### **Avis et observations des personnes publiques associées et consultées**

Les personnes publiques associées ont été destinataires du projet de modification. L'ensemble des 4 avis réceptionnés sont favorables (CEA, CCI, Chambre d'agriculture d'Alsace et DDT). L'avis de la DDT est assorti d'observations concernant le volet des logements locatifs sociaux ; la DDT propose d'intégrer davantage de prescriptions, et notamment le volet qualitatif (répartition de logements sociaux par types (PLAI, PLUS et PLS). La commune ne souhaite pas donner suite pour éviter de bloquer à l'avenir des projets de type BRS (Bail Réel et Solidaire), assimilés à des logements de type PLS.

Les avis non réceptionnés sont réputés favorables.

### **Enquête publique et conclusions du commissaire-enquêteur :**

L'enquête publique sur le projet de modification du PLU a été organisée du 8 septembre 2022 au 11 octobre 2022 inclus.



- ◆ Une dizaine d'observations ont été ont été enregistrées et l'essentiel de celles-ci ne concernent pas les points de la modification n°1 du PLU et ne peuvent de ce fait faire l'objet d'une prise en compte dans le PLU.
- ◆ Une observation concerne une demande de suppression de la possibilité d'implanter un bâtiment sur limite au-delà de 20 mètres par rapport à la rue : cette demande n'a pas été prise en compte car cela empêcherait la réalisation d'annexes ou de garages qui font l'objet de demandes régulières, et irait à l'encontre du cadre législatif sur l'utilisation du foncier.

Le commissaire-enquêteur **a délivré un avis favorable** au dossier de modification n°1 du PLU assortie de la recommandation suivante :

- ⇒ Au niveau de la requête de KNF portant sur les normes de stationnement pour les industries, le commissaire-enquêteur recommande d'attendre le dépôt d'une demande officielle avant toute décision.

**Modifications apportées au dossier de modification n°1 du PLU suite aux phases de consultation :**

- Suite à une observation de la DDT, la carte sur les secteurs de mixité sociale a été modifiée de manière à différencier les zones U (urbaines) et les zones AU (à urbaniser) car les règles du PLU concernant les logements locatifs sociaux sont différentes.
- Stationnement en zone UE (article 12.2) : ajout de la rubrique « industrie » (rubrique manquante) dans la grille relative aux normes de stationnement de la zone UE, en indiquant que le nombre de stationnements sera calibré en fonction des besoins. Cela permettra de dimensionner de façon réaliste et cohérente le nombre de places de stationnement.

M. SCHMITTER trouve dommage qu'il n'y ait pas eu de solution trouvée concernant la demande de suppression de la possibilité d'implanter un bâtiment sur limite au-delà de 20 mètres par rapport à la rue. Il signale que d'autres communes ont pu le faire.

M. KASTLER lui répond que la commission a décidé de ne pas donner suite à cette demande.

Mme la Maire précise que le SCOT vient d'être approuvé par Saint-Louis Agglomération et qu'il s'agit désormais de vérifier la compatibilité avec notre PLU. Elle informe le Conseil Municipal qu'elle souhaite missionner l'ADAUHR pour analyser les deux documents et déterminer les nouvelles modifications qu'il conviendra d'apporter au PLU. La demande de M. SCHMITTER pourra être réexaminée à ce moment-là ; il faut toutefois avoir conscience que toutes les lois prises depuis la loi SRU ont systématiquement renforcé les règles de densification et que réduire les possibilités d'occupation du sol en zone urbaine irait à l'encontre des mesures préconisées par l'Etat.

M. KASTLER propose en conséquence au Conseil Municipal d'approuver le dossier de modification du Plan local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération.

Le Conseil Municipal :

- ↳ Vu le Code de l'Urbanisme ;
- ↳ Vu l'arrêté municipal 2022-151 du 17 août 2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU ;
- ↳ Vu les conclusions du Commissaire Enquêteur ;
- ↳ Vu l'exposé de M. KASTLER, Adjoint, rendant compte au Conseil Municipal des résultats de l'enquête publique ;
- ↳ Considérant que le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme ;
- ↳ Après en avoir délibéré ;
  
- ↳ A l'unanimité des voix ;
  
- Approuve la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- Décide que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- Décide que conformément à l'article L153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU sera tenu à la disposition du public à la mairie de Village-Neuf aux jours et heures habituels d'ouverture ;

- Prend acte que la présente délibération accompagnée du dossier qui lui est annexé sera transmise au Préfet du Haut-Rhin ainsi qu'au Sous-Préfet de l'arrondissement de Mulhouse ;
- Prend acte que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité et de notification précitées.

#### **4<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR**

##### **Budget supplémentaire de l'exercice 2022**

Mme la Maire porte à la connaissance du Conseil Municipal le projet de budget supplémentaire de l'exercice 2022 qui a été présenté à la Commission des Finances et d'attribution des subventions le 29 novembre 2022.

Les conseillers municipaux sont invités à se reporter à la documentation qui leur a été transmise, à savoir :

- une note de présentation synthétique du projet de budget supplémentaire 2022 détaillant les principales modifications par rapport au budget primitif 2022 ;
- un extrait de la maquette budgétaire détaillant les dépenses et recettes de fonctionnement et d'investissement.

Mme la Maire rappelle que le budget supplémentaire a pour objet :

- ↳ La prise en compte d'ajustements positifs ou négatifs sur les articles budgétaires au vu des écritures passées depuis le début de l'année 2022 ;
- ↳ La prise en compte des opérations nouvelles décidées au courant de l'année 2022.

Les crédits supplémentaires prévus en dépenses de la section de fonctionnement s'élèvent à 90 000 €, dont + 99 000 € en opérations réelles et - 9 000 € en opérations d'ordre correspondant à une légère baisse de l'autofinancement brut annuel.

Les recettes de la section de fonctionnement du budget supplémentaire 2022 s'élèvent à 90 000 € en opérations réelles.

La section d'investissement comprend des dépenses « nouvelles » égales à + 50 000 €, soit - 7 000 € pour les emprunts et dettes assimilées, + 8 000 € pour les immobilisations incorporelles, + 305 000 € pour les immobilisations corporelles, - 290 000 € pour les immobilisations en cours + 34 000 € pour les opérations patrimoniales.

Les recettes nouvelles s'élèvent à 50 000 € soit - 8 000 € de dotations et réserves, + 39 000 € de subventions d'investissement reçues, - 6 000 € pour les immobilisations financières, + 2 000 € pour les opérations d'ordre entre section, + 34 000 € pour les opérations patrimoniales et - 11 000 € pour le virement de la section de fonctionnement.

En définitive, le budget supplémentaire 2022 est arrêté comme suit :

#### Section de fonctionnement

Recettes : 90 000 €

Dépenses : 90 000 €

#### Section d'investissement

Recettes : 50 000 €

Dépenses : 50 000 €.

La Balance Générale du Budget Supplémentaire 2022 (Investissement et Fonctionnement) fait apparaître, tant en dépenses qu'en recettes, un montant total de 140 000 €.

Budget primitif, décision modificative intervenue en cours d'exercice et budget supplémentaire confondus, les dépenses et recettes totales prévisionnelles de l'exercice 2022 s'établissent à 12 969 000 € (8 707 000 € en 2021).

Le Conseil Municipal :

- ↳ après avoir entendu les explications de Mme la Maire ;
- ↳ vu la note de présentation synthétique du projet de budget détaillant les principales modifications par rapport au budget primitif 2022, exposée en séance ;
- ↳ à l'unanimité des voix ;

- approuve le budget supplémentaire 2022 dans les termes qui viennent de lui être présentés et signe les documents budgétaires correspondants.

### 5<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

#### **Révision des loyers, taxes et redevances**

M. KASTLER, Adjoint, propose au Conseil Municipal :

- ↪ de majorer de 1 % (avec arrondissement à la dizaine de centimes la plus proche) les tarifs se rapportant aux prestations, services et droits suivants, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023 :
  - taxe de stationnement des taxis ;
  - redevances pour main-d'œuvre et vacations ;
  - indemnités pour la mise à disposition de matériel communal ;
  - concessions des terrains dans le cimetière ;
- ↪ de maintenir les tarifs se rapportant :
  - à la location des locaux, installations et équipements du Complexe Sportif, Culturel et Festif « RiveRhin » ;
  - à la location des locaux, installations et équipements de la Maison Communale ;
  - aux droits de tirage des photocopies ;
  - à la mise à disposition des véhicules municipaux.
- ↪ de maintenir à 2,20 € l'are, pour la prochaine échéance du 11 novembre 2023, le loyer pour le fermage des terrains agricoles communaux.

Les révisions susvisées ont été détaillées dans le document transmis le 25 novembre 2022 avec la note de synthèse explicative.

M. KASTLER fait part d'une proposition de modification de ce document concernant les droits de place. En effet, la commission des finances et d'attribution des subventions qui s'est réunie le 29 novembre 2022, propose de maintenir les tarifs de droits de place, à l'exception du tarif concernant le marché se situant sur la place de la Libération. A l'unanimité, elle souhaite la gratuité de ce droit de place pour les marchands à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Mme CACHEUR s'inquiète par rapport à la propreté laissée par les marchands après la tenue des stands.

Mme la Maire répond qu'il n'y a jamais eu de problème à ce sujet et qu'une convention est signée avec chaque marchand.

Le Conseil Municipal :

- ↪ après avoir entendu l'exposé de M. KASTLER, Adjoint ;
- ↪ à l'unanimité des voix ;
- approuve ces propositions et l'ensemble des dispositions figurant dans le document intitulé « Taxes et redevances communales 2023 » annexé à la présente délibération.

### 6<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

#### **Admission en non-valeur de créances irrécouvrables**

M. KASTLER, Adjoint, expose :

Par courriel en date du 14 octobre 2022, le Service de Gestion Comptable (SGC) de Mulhouse sollicite l'admission en non-valeur de la créance suivante :

Exercice	Réf. de la pièce	Nom du redevable	Montant restant à recouvrer	Motif de la présentation
2017	T-56	CASINO	81,58 €	Poursuite sans effet
		TOTAL	81,58 €	

Le Conseil Municipal :

- ↪ vu la demande formulée par le Service de Gestion Comptable de Mulhouse ;
- ↪ à l'unanimité des voix ;
- décide de donner suite à la demande du SGC portant sur l'admission en non-valeur du titre de recette susvisé d'un montant de 81,58 € ;
- décide d'imputer les dépenses correspondantes à l'article 6541 du budget 2022.

**7<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR****Subventions aux associations****7-1. Acomptes sur subventions à allouer en 2023 à diverses associations locales**

M. KASTLER, Adjoint, expose :

Chaque année le Conseil Municipal fixe la liste des associations et organismes bénéficiaires de subventions communales.

En 2022, six associations se sont vu attribuer les subventions annuelles suivantes :

⇒ Association Les Chouettes de Village-Neuf.....	412 000 €
⇒ Association Jeunesse et Loisirs de Village-Neuf.....	17 500 €
⇒ Association des Sociétés Locales de Village-Neuf.....	70 000 €
⇒ Association Art'Neuf de Village-Neuf.....	73 000 €
⇒ Amicale du Personnel de la Commune de Village-Neuf .....	55 000 €
⇒ Ecole de Musique de Village-Neuf .....	39 000 €

Dans l'attente du vote du Budget Primitif 2023 devant intervenir au plus tard avant le 15 avril 2023, il est proposé au Conseil Municipal de verser au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 une subvention à cinq de ces six associations représentant un acompte de la subvention annuelle qui leur sera allouée en 2023, soit :

➤ Association Les Chouettes de Village-Neuf.....	70 000 €
➤ Association Art'Neuf de Village-Neuf.....	37 000 €
➤ Association des Sociétés Locales de Village-Neuf.....	15 000 €
➤ Amicale du Personnel de la Commune de Village-Neuf .....	20 000 €
➤ Ecole de Musique de Village-Neuf .....	20 000 €

Mme la Maire précise que l'Association des Chouettes recevra directement une subvention de la CAF et que la subvention annuelle est donc revue à la baisse.

Mme la Maire, Mmes RAMASSAMY, FRONTERA et HOOD et M. KOEHL ne prennent pas part aux délibérations et au vote concernant l'Association Les Chouettes.

Mmes RAMASSAMY, BIANCHI, et HEINRICH et MM. SCHMITTER, BETTINGER et BRENGARD ne prennent pas part aux délibérations et au vote concernant l'Association Art'Neuf.

Mmes RAMASSAMY et MULLER-RONDO et MM. SCHMITTER, KOEHL et ULRICH ne prennent pas part aux délibérations et au vote concernant l'Ecole de Musique de Village-Neuf.

Mmes RICHARD et GROELLY et MM. BISSELBACH, UNTERSEH (par procuration donnée à Mme la Maire) et SPINDLER ne prennent pas part aux délibérations et au vote concernant l'Association des Sociétés Locales de Village-Neuf.

Le Conseil Municipal :

- ↳ après avoir entendu l'exposé de M. KASTLER, Adjoint ;
- ↳ vu les subventions allouées en 2022 à divers associations et organismes ;
- ↳ à l'unanimité des voix ;
  
- décide le versement d'acomptes de :
  - ↳ 70 000 € à l'Association Les Chouettes de Village-Neuf ;
  - ↳ 37 000 € à l'Association Art'Neuf de Village-Neuf ;
  - ↳ 15 000 € à l'Association des Sociétés Locales de Village-Neuf ;
  - ↳ 20 000 € à l'Amicale du Personnel de la Commune de Village-Neuf ;
  - ↳ 20 000 € à l'Ecole de Musique de Village-Neuf ;au titre des subventions à attribuer en 2023 à ces associations ;
- approuve la rédaction de conventions formalisant le versement de ces acomptes ;
- décide d'imputer les dépenses correspondantes à l'article 6574 sur les crédits à inscrire au Budget 2023.

## **7-2. Subvention à l'association des Amis de l'Orgue de Village-Neuf pour l'organisation du concert de l'Avent**

Mme la Maire expose :

L'association des Amis de l'Orgue de Village-Neuf organise le 18 décembre 2022 le traditionnel concert de l'Avent à l'Eglise Saint-Nicolas de Village-Neuf avec la venue de la Manécanterie « Saint-André » basée à Colmar, et sollicite la commune pour l'attribution



d'une subvention exceptionnelle lui permettant de financer cette manifestation.

Ce concert est gratuit pour les spectateurs. Le public sera uniquement sollicité lors d'une quête dont le produit sera dédié à l'entretien annuel de l'orgue de l'Eglise et, pour la première fois cette année, à soutenir l'association Saint-Vincent-de-Paul de Village-Neuf.

Mme HEINRICH souhaiterait savoir à quelle heure aura lieu ce concert. M. KASTLER lui répond qu'il se fera juste après le repas des seniors, soit le dimanche 18 décembre à 17h30.

Le Conseil Municipal :

- ↳ après avoir entendu l'exposé de Mme la Maire ;
- ↳ M. KASTLER, Adjoint, ne prenant pas part aux délibérations et au vote ;
- ↳ à l'unanimité des voix ;
  
- approuve une subvention exceptionnelle de 600 € à l'association des Amis de l'Orgue de Village-Neuf pour la venue de la Manécanterie « Saint-André » basée à Colmar pour le traditionnel concert de l'Avent ;
- décide d'inscrire les crédits correspondants à l'article 6574 du budget communal.

### **7-3. Subvention au Volant des 3 Frontières pour l'organisation du Circuit Elite Jeunes 2022**

M. BISSELBACH, Adjoint, expose :

Par courrier du 3 octobre 2022, le Volant des 3 Frontières a sollicité la commune de Village-Neuf pour l'attribution d'une subvention de fonctionnement participant au budget d'organisation du Circuit Elite Jeunes les 4, 5 et 6 novembre 2022 à Village-Neuf et Saint-Louis.

Cet événement sportif réunit l'élite du badminton français des catégories benjamins à cadets. La présence de toutes les équipes de France jeunes sur une telle compétition met en valeur le rayonnement de notre région.

Le Conseil Municipal avait décidé de verser une subvention de 1 900 € pour l'organisation de cette compétition en 2021.

Le Conseil Municipal :

- ↪ après avoir entendu l'exposé de M. BISSELBACH ;
- ↪ sur proposition formulée par la Municipalité ;
- ↪ à l'unanimité des voix ;
- décide l'attribution d'une subvention de fonctionnement de 1 900 € au Volant des 3 Frontières pour l'organisation de la compétition « Circuit Elite Jeunes » en 2022 à Village-Neuf et Saint-Louis ;
- décide d'inscrire les crédits nécessaires à l'article 6574 du budget communal.

### **8<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR**

#### **Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux**

Mme la Maire expose :

Par délibération du 9 juin 2022, le Conseil Municipal a décidé de vendre au bailleur social Habitats de Haute-Alsace (HHA) la parcelle cadastrée section 17 n° 1191 d'une contenance de 20,27 ares située 1 rue des Vergers dans le lotissement de l'Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) « Rue du Canal ».

HHA a présenté lors de la Commission communale de l'Urbanisme et des Affaires Techniques du 17 novembre 2022 le projet de construction sur ce terrain d'un immeuble collectif de 23 logements locatifs seniors PLAI et PLUS d'une surface habitable de 1 239 m<sup>2</sup>.

Par courriel du 16 novembre 2022, HHA a sollicité une aide de la commune à hauteur de 50 €/m<sup>2</sup> SHAB, soit un montant total de 61 950 € pour participer au financement de cet investissement.

M. BRENGARD demande qu'il y ait une priorisation dans les demandes des seniors de Village-Neuf lors des commissions d'attribution faites par HHA.

Mme WISSLE et Mme la Maire lui répondent que cela a déjà été demandé.

Mme SOUITA souhaiterait savoir s'il y a d'autres motifs d'attribution de la subvention que le déficit de logements sociaux.

Mme la Maire lui répond que c'est une coutume et que nous défalquons ce versement de subvention de nos pénalités.

M. ULRICH soulève que le terrain a pourtant déjà été vendu à un tarif moins cher que le prix de vente actuel.

Mme la Maire et M. KASTLER lui répondent que le terrain est également pris en compte lorsque l'on défalquera cela de nos pénalités.

Mme HEINRICH souligne qu'il a été vu en commission de l'urbanisme et des affaires techniques, que les organismes ont du mal à faire des PLAI par rapport aux coûts des matériaux et que cette subvention leur est vraiment nécessaire.

Le Conseil Municipal :

- ↳ après avoir entendu l'exposé de Mme la Maire ;
- ↳ vu le déficit de logements locatifs sociaux de la commune de Village-Neuf au regard des dispositions réglementaires ;
- ↳ vu le programme immobilier proposé par HHA sur la parcelle sise 1 rue des Vergers à Village-Neuf ;
- ↳ à l'unanimité des voix ;
- approuve la construction d'un immeuble collectif de 23 logements locatifs sociaux comprenant 13 logements en PLAI et 10 logements en PLUS, modifiant la condition suspensive de vente délibérée le 9 juin 2022 ;
- attribue une subvention d'investissement de 61 950 €, soit 50 €/m<sup>2</sup> de surface habitable créée, à l'office public de l'habitat Habitats de Haute-Alsace pour la construction des 23 logements locatifs sociaux susmentionnés ;
- fixe à 15 ans la durée d'amortissement comptable de cette subvention ;
- autorise Mme la Maire à signer la convention de financement jointe à la présente délibération ainsi que tout document formalisant l'attribution de cette subvention ;
- décide d'inscrire les crédits correspondants à l'article 204182 du budget 2022.

**9<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR****Conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation d'un fonds de commerce sous l'enseigne « Comme P'Art Nature »**

Mme la Maire expose :

Par courriers reçus en mairie de Village-Neuf les 29 juin 2022 et 18 juillet 2022, Mme Antoinette MOTSCH, gérante de l'enseigne « Amandine Fleurs et Cadeaux » sise 86 rue du Général de Gaulle à Village-Neuf, a fait connaître son intention de mettre fin à son activité et céder son fonds de commerce au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

La cession du fonds a fait l'objet d'un compromis établi par l'étude de Maîtres WALD et LODOVICHETTI, Notaires à Huningue, entre Mme MOTSCH et Mme Florie BONNEAU qui proposera une activité de commerçant artisan fleuriste sous l'enseigne « Comme P'Art Nature » en cours d'immatriculation.

Les locaux dans lesquels le fonds cédé est exploité, dépendant de l'immeuble sis 86 rue du Général de Gaulle à Village-Neuf appartenant à la commune de Village-Neuf, consistent en un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble d'une surface habitable de 48,37 m<sup>2</sup>, avec WC commun et cave en sous-sol. Le dernier loyer trimestriel s'élève après révision à 1 025,93 € HT.

Mme HEINRICH souhaiterait connaître la date d'ouverture prévue.

Mme la Maire lui répond qu'il y a encore des travaux à faire et qu'il est envisagé une ouverture pour le 14 février 2023.

Le Conseil Municipal :

- ↳ après avoir entendu l'exposé de Mme la Maire ;
- ↳ à l'unanimité des voix ;
- autorise la conclusion d'un bail commercial pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 avec Mme Florie BONNEAU pour l'exploitation du fonds de commerce sous l'enseigne « Comme P'Art Nature » ;

- fixe le loyer trimestriel à 1 025,93 € HT (1 231,12 € TTC), révisable à l'expiration de chaque période annuelle ;
- charge l'étude notariale de Maître WALD et LODOVICHETTI d'établir le contrat de bail correspondant, les frais en résultant étant pris en charge par le locataire ;
- autorise Mme la Maire ou son représentant à signer l'acte notarié au nom et pour le compte de la commune de Village-Neuf ;
- autorise Mme la Maire ou son représentant à engager toutes les démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision, et notamment de réaliser les diagnostics réglementaires et les travaux de mise aux normes nécessaires à l'exploitation des locaux loués.

### **10<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR**

#### **Servitude de surplomb grevant la parcelle communale cadastrée section 11 n°669 « rue de Huningue »**

M. KASTLER, Adjoint, expose :

Par courrier reçu en mairie de Village-Neuf le 20 octobre 2022, M. ELEZI Agim sollicite l'autorisation d'implanter une isolation extérieure de 16 cm d'épaisseur sur sa maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée section 11 n° 377 « 115 rue de Huningue » à Village-Neuf.

Cette maison est implantée en limite séparative sur une longueur de 19,10 mètres avec la propriété communale cadastrée section 11 n° 669 « rue de Huningue ».

Mme GROELLY souhaiterait savoir si M. ELEZI remettra les panneaux publicitaires. Mme la Maire et M. KASTLER lui répondent qu'il a été convenu de ne pas remettre ces panneaux après les travaux.

Le Conseil Municipal :

- ↪ après avoir entendu l'exposé de M. KASTLER ;
- ↪ à l'unanimité des voix ;

- autorise l'implantation d'une isolation extérieure d'une épaisseur de 16 cm sur la maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée section 11 n° 377 « 115 rue de Huningue » à Village-Neuf, surplombant la propriété communale cadastrée section 11 n° 669 « rue de Huningue » à Village-Neuf ;
- autorise Mme la Maire ou son représentant à signer, au nom et pour le compte de la commune de Village-Neuf, la servitude de surplomb formalisant cette autorisation, étant entendu que les frais en découlant seront pris en charge par M. ELEZI ;
- autorise Mme la Maire à désigner l'étude notariale chargée de rédiger l'acte correspondant.

### **11<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR**

#### **Personnel communal – Augmentation des taux de cotisation au 1er janvier 2023 pour la protection sociale complémentaire risque « prévoyance »**

Mme la Maire expose :

Le Centre de Gestion du Haut-Rhin a signé une convention de participation en matière de protection sociale complémentaire risque « prévoyance » le 25 juillet 2018 avec le groupement conjoint CNP Assurances et SOFAXIS (gestionnaire). Elle concerne à ce jour 349 collectivités et 5 585 agents adhérents.

Cette convention porte sur les risques incapacité, invalidité, perte de retraite avec une indemnisation jusqu'à 95 % du revenu de référence et en option une garantie décès ou perte totale et irréversible d'autonomie.

Par courrier du 28 juin 2022 et conformément aux dispositions du décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011, l'assureur a résilié à titre conservatoire la convention, faisant état d'une aggravation de la sinistralité, et a proposé un aménagement tarifaire pour le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Cette dégradation avait déjà été constatée en 2021 et avait fait l'objet d'une augmentation de 10 % des garanties incapacité, invalidité, perte de retraite au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

En effet, l'ensemble des études en matière d'absentéisme montrent que dans la fonction publique territoriale, les durées d'arrêt maladie sont en constante progression, quel que soit l'âge des agents et pour toutes les natures d'absences en maladie ou en accident du travail.

L'analyse des résultats techniques et financiers présentés courant juillet par le gestionnaire démontrent un déséquilibre financier.

Le Comité Technique placé auprès du Centre de Gestion a été informé et consulté le 20 septembre 2022. À l'unanimité, mais également avec regrets, les membres préconisent de retenir l'augmentation des taux de 10 % et non la diminution des garanties, afin de maintenir le niveau de garantie actuel et conserver un contrat de meilleure qualité à proposer aux agents.

Pour assurer la continuité et la pérennité de la convention de participation, le Conseil d'Administration du Centre de Gestion a ainsi décidé, le 4 octobre 2022, de donner suite à la proposition d'augmentation tarifaire de 10 % des taux relatifs aux garanties incapacité, invalidité, perte de retraite faisant passer le taux global de 1,47 % à 1,61 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le taux concernant la garantie décès ou perte totale et irréversible d'autonomie reste inchangé à 0,33 %.

Le Conseil Municipal :

- ↳ vu le code général des collectivités territoriales ;
- ↳ vu le code des assurances, le code de la mutualité et le code de la sécurité sociale ;
- ↳ vu la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 et notamment son article 25 alinéa 6 ;
- ↳ vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents ;
- ↳ vu la circulaire n°RDFB12207899C du 25 mai 2012 relative aux participations des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à la protection sociale complémentaire de leurs agents ;

- ↪ vu la délibération du Conseil d'Administration du Centre de Gestion du Haut-Rhin en date du 25 juin 2018 portant choix de la convention de participation dans le domaine de la protection sociale complémentaire en prévoyance et portant choix du prestataire retenu ;
  - ↪ vu la convention de participation signée entre le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Haut-Rhin et CNP Assurances / SOFAXIS en date du 25 juillet 2018 ;
  - ↪ vu la délibération du Conseil Municipal du 8 février 2018 décidant d'adhérer à la convention de participation proposée par le Centre de Gestion pour la protection sociale complémentaire en prévoyance ;
  - ↪ vu l'avis du Comité Technique du Centre de Gestion du 20 septembre 2022 ;
  - ↪ vu la délibération du Conseil d'Administration du Centre de Gestion du 4 octobre 2022 ;
  - ↪ vu l'information transmise par le Centre de Gestion du Haut-Rhin le 19 octobre 2022 aux collectivités adhérentes à la convention de participation ;
- ↪ à l'unanimité des voix ;

➤ Décide :

Article 1<sup>er</sup> : Le Conseil Municipal prend acte des nouveaux taux de cotisations applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2023 dans le cadre de la convention de participation relative à la protection sociale complémentaire risque « prévoyance » et figurant ci-dessous :

	Niveau d'indemnisation	Taux actuels en vigueur jusqu'au 31/12/2022	Proposition contractuelle 2023 Hausse de 10% du taux de cotisations (sauf décès)
Incapacité	95%	0,64%	0,70%
Invalidité	95%	0,34%	0,37%
Perte de retraite	95%	0,49%	0,54%
Décès / PTIA*	100%	0,33%	0,33%

\* Perte Totale et Irréversible d'Autonomie

Article 2 : Le Conseil Municipal autorise Mme la Maire ou son représentant à signer l'avenant aux conditions particulières ainsi que tout acte y afférent.



## **12<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR**

### **Motion sur les finances locales**

Mme la Maire propose d'adopter la motion suivante, proposée par l'Association des Maires de France :

Le Conseil Municipal de Village-Neuf, réuni le 2 décembre 2022, exprime sa profonde préoccupation concernant les conséquences de la crise économique et financière sur les comptes de la commune, sur sa capacité à investir et sur le maintien d'une offre de services de proximité adaptée aux besoins de la population.

**Nos communes et intercommunalités doivent faire face à une situation sans précédent :**

Estimée pour 2022 et 2023 à environ 5,5%, l'inflation, à son plus haut niveau depuis 1985, va faire augmenter les dépenses annuelles de fonctionnement de plus de 5 Md€.

Les coûts de l'énergie, des produits alimentaires et des matériaux connaissent une hausse spectaculaire qui à elle seule compromet gravement l'équilibre des budgets de fonctionnement et les capacités d'investissement des communes et de leurs intercommunalités.

Enfin, l'augmentation de 3,5% du point d'indice, mesure nécessaire pour les agents territoriaux, ajoute une charge supplémentaire de 2,3 Md€ pour nos collectivités.

Après quatre ans de baisse des dotations de 2014 à 2017, la réduction des moyens s'est poursuivie depuis 2017 avec le gel de la DGF et la baisse chaque année des attributions individuelles pour plus de la moitié des collectivités du bloc communal.

Les projets de loi de finances et de programmation des finances publiques proposent de rajouter encore des contraintes avec la suppression de la CVAE et une nouvelle restriction des interventions des collectivités locales, à hauteur de 15 Md€ d'ici 2027, par un dispositif d'encadrement des dépenses comparable à celui dit de Cahors et visant un plus grand nombre de communes et d'intercommunalités.

**Ces mesures de restriction financières de nos communes ne se justifient pas : les collectivités ne sont pas en déficit et les soldes qu'elles dégagent contribuent au contraire à limiter le déficit public.**

Les erreurs du passé ne doivent pas être reproduites : depuis 2014, la baisse cumulée des dotations, qui représente un montant de 46 Md€ a conduit à l'effondrement des investissements alors que les comptes de l'Etat n'ont fait apparaître aucune réduction de déficit : celui de 2019, juste avant la crise sanitaire, est resté au même niveau qu'en 2014 (3,5% du PIB).

**Face à l'impact de la crise économique, il est essentiel de garantir la stabilité en Euros constants des ressources locales** pour maintenir l'offre de services à la population, soutien indispensable au pouvoir d'achat des ménages.

Face à la faiblesse de la croissance annoncée à 1% en 2023, l'urgence est également de soutenir l'investissement public local qui représente 70% de l'investissement public et constitue une nécessité pour accompagner la transition écologique des transports, des logements et plus largement de notre économie.

**Dans un contexte de crise mondiale, le Parlement doit prendre la mesure de cette réalité** et permettre aux communes et intercommunalités de disposer des moyens d'assurer leurs missions d'amortisseurs des crises.

La commune de Village-Neuf soutient les positions de l'Association de Maires de France qui propose à l'Exécutif :

- **d'indexer la DGF sur l'inflation 2023**, afin d'éviter une nouvelle réduction des moyens financiers du bloc communal de près de 800 millions d'euros. La revalorisation de la DGF est également indispensable pour engager une réforme globale de la DGF, visant notamment à réduire les écarts injustifiés de dotations.
  
- **de maintenir l'indexation des bases fiscales** sur l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) de novembre 2022 (+6,8% estimés).
  
- **soit de renoncer à la suppression de la CVAE, soit de revoir les modalités de sa suppression.** Adossée à la valeur ajoutée et déductible

du bénéfice imposable à l'IS, la CVAE n'est pas déconnectée des performances de l'entreprise, elle n'est pas un impôt de production mais constitue un lien fiscal essentiel entre les entreprises et leur territoire d'implantation.

Les collectivités ne sont pas responsables du niveau élevé des prélèvements obligatoires, la fiscalité locale ne représentant que 6,5% du PIB sur un total de 44,3%.

Si la suppression de la CVAE devait aboutir, il serait alors indispensable de la remplacer par une contribution locale, sur laquelle les collectivités garderaient le pouvoir de taux et/ou d'assiette. Dans l'attente d'un dispositif élaboré avec les associations d'élus, la commune de Village-Neuf demande un dégrèvement permettant une compensation intégrale.

- **de renoncer à tout dispositif punitif d'encadrement** de l'action locale. Les 15 Md€ de restrictions de dépenses imposés aux collectivités locales d'ici 2027 sont en réalité des restrictions imposées à la population car c'est autant de moins pour financer l'offre de services.

- **de réintégrer les opérations d'aménagement, d'agencement et d'acquisition de terrains dans l'assiette du FCTVA.** Cette réintégration doit être opérée en urgence pour permettre notamment aux collectivités locales frappées par les incendies d'avoir de nouveau accès au FCTVA pour l'aménagement des terrains concernés.

- **de rénover les procédures d'attribution de la DETR et de la DSIL** pour permettre une consommation des crédits votés en lois de finances. En particulier, la commune de Village-Neuf demande la suppression des appels à projets, et, pour l'attribution de la DSIL, l'instauration d'une commission d'élus et la transmission des pouvoirs du préfet de région au préfet de département. Cette même logique doit prévaloir pour l'attribution du « fonds vert ».

La commune de Village-Neuf demande que la date limite de candidature pour la DETR et pour la DSIL intervienne après le vote du budget primitif concerné. Cette évolution permettrait de donner plus de temps aux échanges avec les services de l'État et d'appréhender l'ensemble des projets éligibles.

Enfin, dans un souci de simplification, lorsque le cumul des deux dotations est possible, il faut que le même dossier puisse servir à l'instruction de l'attribution des deux dotations.

Concernant la crise énergétique, la commune de Village-Neuf soutient les propositions faites auprès de la Première Ministre par l'ensemble des associations d'élus de :

- **Créer un bouclier énergétique d'urgence** plafonnant le prix d'achat de l'électricité pour toutes les collectivités locales, éventuellement assorti d'avances remboursables.
- **Permettre aux collectivités de sortir sans pénalités financières** des nouveaux contrats de fourniture d'énergie, lorsqu'elles ont dû signer à des conditions tarifaires très défavorables.
- **Donner aux collectivités qui le souhaitent la possibilité de revenir aux tarifs réglementés de vente (TRV)** – c'est-à-dire aux tarifs régulés avant l'ouverture à la concurrence - quels que soient leur taille ou leur budget

Le Conseil Municipal :

- ↳ après avoir entendu l'exposé de Mme la Maire ;
- ↳ à l'unanimité des voix ;
- approuve cette motion qui sera transmise au Préfet et aux parlementaires du département.

### 13<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

#### **Informations et communications diverses**

##### **13.1 Attribution des marchés de travaux pour la construction d'une grande crèche**

Mme la Maire informe le Conseil Municipal qu'en vertu de la délégation qui lui a été donnée par le Conseil Municipal, elle a décidé d'attribuer les marchés publics portant sur la construction d'une grande crèche aux entreprises qui ont présenté les offres les mieux disantes listées ci-après :

N°	Désignation des lots	Entreprises	Montants HT en €		
			Proposition de base	Options retenues	Base+ options
1	Terrassements - VRD - Esp. verts	STP Mader	219 764,20		219 764,20
2	Gros-œuvre	Fuetterer	195 126,24		195 126,24
3	Charpente bois	Arkédia	122 118,90		122 118,90
4	Couverture - Zinguerie	Galopin	6 906,82		6 906,82
5	Etanchéité	Soprema	109 199,05		109 199,05
6	Menuiseries extérieures	Menetrier - Mettey	206 125,67		206 125,67
7	Menuiseries intérieures	Meyer	111 771,30		111 771,30
8	Cloison - Doublage - Isolation	Misslin & Frères	61 352,34		61 352,34
9	Revêtement sols collés	Heinimann	38 860,22		38 860,22
10	Carrelage - Faïences	Burger	15 568,32		15 568,32
11	Revêtements murs - plafonds	MSP Peinture	10 860,20	2 247,20	13 107,40
12	Serrurerie	CMS	74 560,00		74 560,00
13	Revêtements de façades	Misslin & Frères	111 264,70		111 264,70
14	Bardage (*)	-	-		-
15	Chapes	Bitzberger	32 697,20		32 697,20
16	Chauffage Ventilation Sanitaires	Hug Fluides	209 738,00	36 535,00	246 273,00
17	Electricité - Courants faibles	Parelec	149 985,74	1 597,24	151 582,98
18	Cuisine	MEA	55 507,00		55 507,00
19	Puits de captage	Foralest	31 962,00		31 962,00
<b>Totaux € HT</b>			<b>1 763 367,90</b>	<b>40 379,44</b>	<b>1 803 747,34</b>

(\*) Aucune entreprise n'a soumissionné pour le lot n°14 (bardage), estimé à 8 400 € HT par la maîtrise d'œuvre.

M. ROUDERIES demande si l'on ne pourrait pas solliciter l'entreprise ayant changé le bardage du Complexe Sportif et Culturel le RiveRhin.

Mme la maire lui répond que le bardage du RiveRhin n'est pas le même que celui pour la crèche. En effet, la commune envisage de mettre un bardage en métal. Elle précise qu'une provision de 200 000 € en plus a été faite pour pallier notamment aux révisions à venir.

Le Conseil Municipal en prend acte.

### **13.2 Communication des dépenses d'investissement et de fonctionnement réalisées entre le 13 septembre 2022 et le 22 novembre 2022**

M. KASTLER, Adjoint, expose :

L'article L2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit que le Maire rend compte à chacune des réunions obligatoires du Conseil Municipal des décisions prises en vertu des

délégations qui lui ont été confiées en application de l'article L2122-22 du CGCT.

C'est en application de cette disposition que le Conseil Municipal a été destinataire le 25 novembre 2022 de la liste des dépenses d'investissement et de la liste des dépenses de fonctionnement réalisées entre le 13 septembre 2022 et le 22 novembre 2022.

Le Conseil Municipal en prend acte.

### **14<sup>ème</sup> QUESTION A L'ORDRE DU JOUR**

#### **Divers – Discussions libres**

♦ M. ULRICH souhaiterait savoir où en sont les travaux concernant le bâtiment des logements sociaux dans les Jardins d'Orane. M. KASTLER lui répond qu'il suit cela de près et que les entreprises prévoient de commencer début d'année. Mme MULLER-RONDO informe que les pelleuses sont arrivées en début d'après-midi. M. KASTLER précise qu'il restera à faire le bâtiment senior des 18 logements sociaux ainsi que deux maisons jumelées à l'entrée côté rue de Huningue.

♦ M. ULRICH soulève l'absence de réunion commission de sécurité et souhaiterait avoir une date de réunion. Cette question sera transmise à M. UNTERSEH, excusé pour ce conseil municipal.

♦ M. ULRICH a été délégué par certains parents de la gymnastique pour discuter du problème du chauffage au Complexe Sportif le RiveRhin ainsi que du manque de communication faite à ce sujet.

Mme la Maire explique que chaque association utilisatrice a été informée de cette problématique. A ce jour, nous n'avons toujours pas reçu, pour les bâtiments consommant plus de 36 kVa, les factures correspondantes. Le coût de l'énergie actuellement sur les marchés est estimé à 10x par rapport à la valeur des anciens marchés de fournitures d'électricité. La salle de gymnastique est située au Nord du bâtiment. Ce problème de chauffage a été discuté avec M. STOECKLIN,

représentant la société de gymnastique Une solution va être étudiée pour avoir un chauffage indépendant. Mais jusqu'aux vacances de Noël, le chauffage ne sera pas remis.

Mme HEINRICH s'interroge s'il ne serait pas judicieux de louer plutôt cet appareil.

Mme la Maire a parlé de l'absence de réception des factures d'électricité avec la Directrice Générale d'ENEDIS au salon des Maires. Elle est consciente du problème rencontré par les communes.

♦ Mme SOUITA voudrait savoir s'il n'y a pas un autre moyen pour faire des économies d'énergie que l'arrêt total de l'éclairage public. Elle s'interroge sur la possibilité d'allumer un lampadaire sur deux voire de réduire au maximum l'intensité.

M. ROGOWSKI lui répond que l'intensité est déjà réduite au maximum. Et pour l'alternance des lampadaires, cela reste possible mais il s'agit d'un investissement de plus de 300 000 €. La commission environnement y travaille depuis plus de deux ans. Il n'a pas eu de remontées négatives par rapport à l'arrêt de l'éclairage. Par ailleurs cette coupure bénéficie à la trame noire, l'éclairage n'étant pas bon pour la faune.

Mme GROELLY a dernièrement vu qu'une petite commune s'était dotée de capteurs sur les lampadaires, qui, après téléchargement d'une application spécifique, s'allument uniquement lors du passage de l'utilisateur.

M. ROGOWSKI lui répond que cela a également un coût non négligeable.

♦ Mme CACHEUR demande s'il serait possible de sécuriser l'arrêt de bus rue de Rosenau. En effet une quinzaine d'élèves doivent se rassembler sur une petite portion de trottoir.

Elle souligne également que la parcelle à l'angle de la rue Ritty et Rosenau est jonchée de déchets. Mme la Maire lui répond que le propriétaire va être contacté à ce sujet.

♦ M. BETTINGER souhaiterait avoir des nouvelles de la polyclinique de St-Louis. Mme la Maire répond que pour l'instant rien n'a évolué, la fermeture du bloc et du plateau technique sont maintenus. La majorité du personnel refuse les contrats proposés. Elle ne sait donc pas ce qui se passera au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Il faut attendre un communiqué du GHRMSA.

♦ Mme MULLER-RONDO s'interroge par rapport à l'avancée du recrutement du poste de direction pour l'EPAHD Jean Monnet de Village-Neuf.

Mme la Maire explique que deux candidates vont être vues et qu'elle a espoir que le recrutement aboutisse.

♦ M. SPINDLER s'interroge quant à l'état de la plateforme douanière du Palmrain avec l'installation illicite des roms. Ils sont de plus en plus nombreux et le site en est fortement dégradé.

Mme la Maire explique que Saint-Louis Agglomération et la Préfecture sont au courant de cette situation. L'image d'entrée en France en est ternie.

Pour répondre à Mme MULLER-RONDO, M. ROGOWSKI précise que les gens du voyage situés au niveau de la piscine, seront normalement évacués la semaine prochaine.

♦ M. DELHOPITAL demande où en sont les diagnostics de performance énergétique.

M. ROGOWSKI lui répond qu'il travaille sur ces dossiers.

Fin de séance : 19h30.



**ORDRE DU JOUR**

1. Désignation du secrétaire de séance
2. Approbation du procès-verbal de la séance du 22 septembre 2022
3. Approbation de la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme
4. Budget supplémentaire de l'exercice 2022
5. Révision des loyers, taxes et redevances
6. Admission en non-valeur de créances irrécouvrables
7. Subventions aux associations
  - 7-1. Acomptes sur subventions à allouer en 2023 à diverses associations locales
  - 7-2. Subvention à l'association des Amis de l'Orgue de Village-Neuf pour l'organisation du concert de l'Avent
  - 7-3. Subvention au Volant des 3 Frontières pour l'organisation du Circuit Elite Jeunes 2022
8. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux
9. Conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation d'un fonds de commerce sous l'enseigne « Comme P'Art Nature »
10. Servitude de surplomb grevant la parcelle communale cadastrée section 11 n°669 « rue de Huningue »
11. Personnel communal – Augmentation des taux de cotisation au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour la protection sociale complémentaire risque « prévoyance »
12. Motion sur les finances locales
13. Informations et communications diverses
  - 13.1 Attribution des marchés de travaux pour la construction d'une grande crèche
  - 13.2 Communication des dépenses d'investissement et de fonctionnement réalisées entre le 13 septembre 2022 et le 22 novembre 2022
14. Divers

Signatures

Le secrétaire,



Laurence GROSSÉ

La Maire,



Isabelle TRENDEL

## **Séance du 2 décembre 2022 - Annexes**

### **Point 3 : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

- ◆ Note de présentation
- ◆ Règlement
- ◆ Orientations d'aménagement et de programmation
- ◆ Document graphique : secteurs de mixité sociale

### **Point 5 : Révisions des loyers, taxes et redevances**

- ◆ Taxes et redevances communales 2023

### **Point 8 : Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux**

- ◆ Convention de financement

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°1*

## VILLAGE-NEUF



### 1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

#### Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 approuvée le 2 décembre par  
délibération du conseil Municipal

**Le Maire**



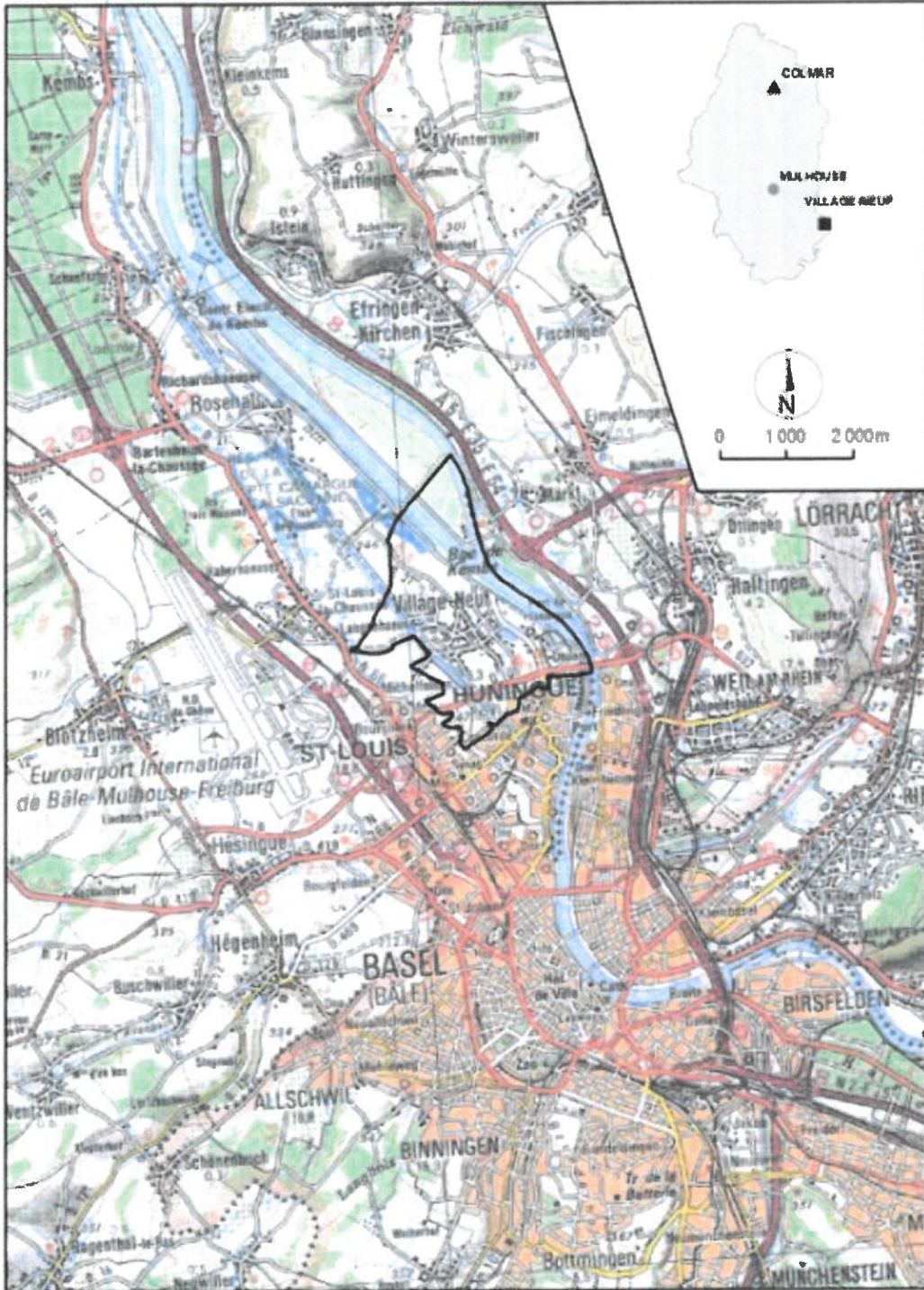
Décembre 2022



## SOMMAIRE

<b>1. Rappel du contexte juridique et objets de la modification du PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Composition du dossier .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Objets de la modification et justifications .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. Introduction de règles complémentaires concernant les logements locatifs sociaux.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. Adaptation des règles de recul concernant certaines annexes et saillies de faibles emprises dans la zone UB.....</b>	<b>8</b>
<b>3.3. Adaptation des règles concernant les clôtures dans les zones UA, UB, et AU.....</b>	<b>9</b>
<b>3.4. Adaptation des normes de stationnement. ....</b>	<b>10</b>
<b>3.5. Adaptation de la cote de référence pour l'application d'une règle de hauteur dans le secteur IAUa situé à l'ouest du canal.....</b>	<b>12</b>
<b>3.6. Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement écrit .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Dispositions modificatives du PLU .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Etat initial de l'environnement et évaluation des incidences.....</b>	<b>16</b>
<b>5.1. Périmètre d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et environnemental et trame verte .....</b>	<b>17</b>
<b>18</b>	
<b>5.2. Risque d'inondation.....</b>	<b>18</b>
<b>5.3. Risque mouvement de terrain .....</b>	<b>19</b>
<b>5.4. Sites et sols pollués .....</b>	<b>20</b>
<b>5.5. Risques technologiques.....</b>	<b>21</b>
<b>5.6. Autres risques et contraintes.....</b>	<b>22</b>
<b>6. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Justification par rapport aux contraintes supra-communales.....</b>	<b>23</b>
<b>7.1. Les servitudes d'utilité publique .....</b>	<b>23</b>
<b>7.2. Le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz .....</b>	<b>23</b>
<b>7.3. Le Plan Local de l'Habitat (PLH).....</b>	<b>24</b>
<b>8. Procédure adoptée .....</b>	<b>24</b>
<b>9. Compléments apportés à la suite des phases de consultation et d'enquête publique.....</b>	<b>24</b>







## 1. Rappel du contexte juridique et objets de la modification du PLU

La commune de Village-Neuf dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 mars 2017. Il a fait l'objet de mise à jour (des annexes) les 26 octobre 2017, 3 décembre 2019 et 15 janvier 2020.

La procédure de modification du PLU est mise en œuvre afin d'adapter le PLU, sans remettre en cause les grands équilibres et l'économie globale du document.

Les points concernés par la présente procédure de modification sont les suivants :

- Introduction de règles complémentaires concernant la construction de logements sociaux dans les secteurs 1AUa et en zone urbaine mixte (UA et UB) du PLU
- Assouplissement des règles concernant l'implantation de certaines annexes (escaliers, marquises, pergolas...) dans les zones UB et AU
- Adaptation des règles concernant les clôtures dans les zones UA, UB et AU
- Adaptation des normes de stationnements dans les zones UA, UB et AU
- Adaptation de la cote de référence pour l'application d'une règle de hauteur dans le secteur 1AUa situé à l'ouest du canal
- Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement écrit (article UB6.4)

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L 153-31 et L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

## 2. Composition du dossier

Le présent dossier de modification n°1 du PLU de Village-Neuf se compose des pièces suivantes :

### 1. Note de présentation

#### 3a. Règlement écrit modifié

#### 3b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (modification de l'OAP concernant le secteur 1AUa rue du Canal, rue de Haagen et rue des Alpes)

#### 3c. Document graphique : secteurs de mixité sociale

Le PLU de la commune de Village-Neuf, approuvé en 2017, comprend une évaluation environnementale.

Concernant la présente procédure de modification, le code de l'urbanisme prévoit une procédure au cas par cas, c'est-à-dire que l'autorité environnementale décidera, après cet examen, de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale en cas d'incidences notables sur l'environnement.

Le dossier de modification sera donc transmis à l'autorité concernée qui décidera de la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale sur la modification.



### 3. Objets de la modification et justifications

Les points concernés par la présente procédure de modification sont les suivants :

- Introduction de règles complémentaires concernant la construction de logements sociaux dans les secteurs 1AUa et en zone urbaine mixte (UA et UB) du PLU
- Assouplissement des règles concernant l'implantation de certaines annexes (escaliers, marquises, pergolas...) dans les zones UB et AU
- Adaptation des règles concernant les clôtures dans les zones UA, UB et AU
- Adaptation des normes de stationnements dans les zones UA, UB et AU
- Adaptation de la cote de référence pour l'application d'une règle de hauteur dans le secteur 1AUa situé à l'ouest du canal
- Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement écrit (article UB6.4)

#### 3.1. Introduction de règles complémentaires concernant les logements locatifs sociaux

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation traduit les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) relatifs aux logements sociaux.

Il touche les communes :

- dont la population est au moins égale à 3500 habitants,
- et comprises dans un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

Village-Neuf, au sein de SLA, fait partie des communes concernées par les dispositions de cet article. La commune compte 4 356 habitants en 2018 (INSEE) et est soumise à l'obligation de disposer au moins 20 % de **Logements Locatifs Sociaux (LLS)** parmi ses résidences principales.

Dans ce cadre, l'Etat impose à la commune un programme par périodes triennales, comprenant un objectif de production de LLS.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, Village-Neuf compte 140 logements locatifs sociaux, soit un taux de près de 7,3% des résidences principales.**

En situation de déficit de logements sociaux au regard des objectifs de la loi (déficit de près de plus de 240 logements sociaux), la commune est amenée à renforcer le dispositif en la matière au sein du Plan Local d'Urbanisme, qui constitue un des leviers d'action.

En effet l'article L151-15 du code de l'urbanisme indique :

*« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

Le secteur de mixité sociale est un outil réglementaire qui permet d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville.

**Dans le PLU approuvé en 2017, seuls 2 secteurs de mixité sociale étaient délimités** au titre de l'article L151-15. Il s'agit des 2 secteurs d'extension :

- 1AUa dit « rue des Alpes (7,4 ha) ;
- 1AUa dit « rue du Canal » (6,7 ha).

**Secteur de mixité sociale dans le PLU approuvé en 2017 :**



Dans le cadre de la présente procédure, afin de répondre aux objectifs de la loi, le nombre de secteurs de mixité sociale est étendu dans le PLU.

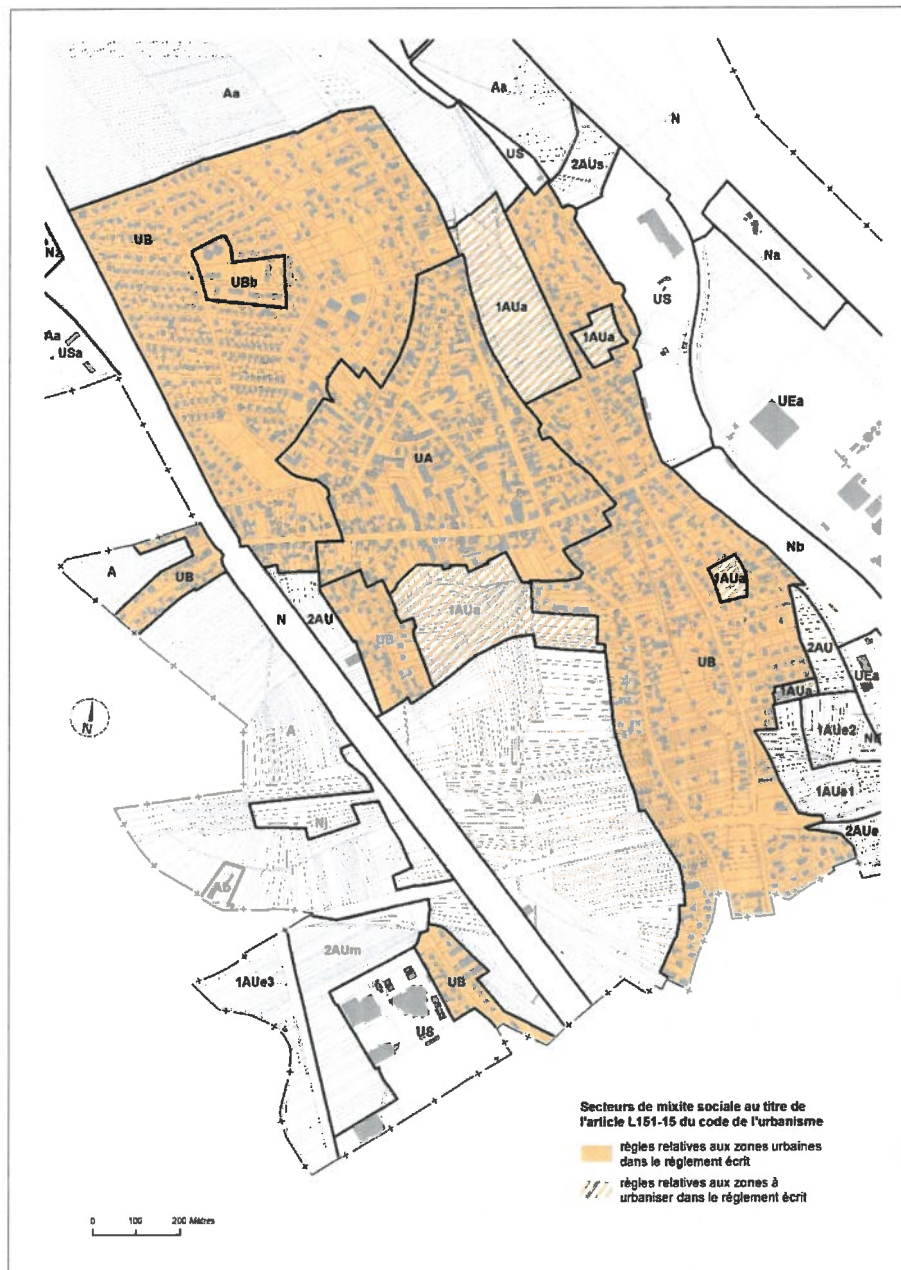
Les zones UA, UB et les secteurs 1AUa, non concernés jusqu'à là par ces dispositions, sont ajoutés. Le règlement écrit du PLU pour ces différents secteurs est complété par des prescriptions spécifiques en matière de réalisation de logement locatifs sociaux. Ces prescriptions sont les suivantes :

- dans les zones urbaines mixtes UA et UB du PLU : « *Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logements à créer sera arrondi à l'entier supérieur.* »
- dans les zones d'extension à dominante de logements (secteurs 1AUa) : dans le PLU approuvé, l'obligation de créer des logements sociaux ne concernaient que les secteurs 1AUa dénommés « rue du Canal » et « rue des Alpes », pour lesquels il était demandé un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux. Dans le cadre de la présente procédure, le seuil minimal de réalisation de

logements locatifs sociaux est fixé à 30 %, et cela concerne la totalité des secteurs 1AUa. La règle introduite dans la PLU (article AU1.3) est la suivante :  
« pour toute opération de constructions neuve à usage d'habitation, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logement à créer sera arrondi à l'entier supérieur. »

Ces dispositions s'appuient sur l'article L111-24 du code de l'urbanisme, susceptibles d'être appliquées par le préfet dans les communes carencées.

**Dans le cadre de la présente modification, les secteurs de mixité sociale sont étendus comme suit :**



**Cette carte montrant les secteurs de mixité sociale fait l'objet du document 3c** du présent dossier, et remplace la carte qui se trouvait dans le règlement écrit du PLU approuvé en 2017.

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (document 3b)**

Les orientations concernant les logements sociaux, qui figuraient dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation », pour les secteurs 1AUa (*rue du Canal, rue de Haagen et rue des Alpes*) du PLU approuvé en 2017 sont supprimées (il était indiqué « *qu' au sein de ce secteur, il est demandé dans le règlement que chaque opération comprendra un minimum de 25 % de logement locatif social* » ).

Les règles concernant la production minimale de logements locatifs sociaux se trouvent exclusivement dans le règlement écrit du PLU et la proportion de LLS est minimale de 30 % afin de résorber le déficit.

Ces modifications permettront d'améliorer sensiblement l'offre en matière de logements sociaux et de répondre ainsi aux objectifs de la loi SRU. Au sein des zones 1AUa, il peut être estimé, au regard des hypothèses de développement du PLU approuvé, qu'à minima 120 logements seront des logements locatifs sociaux. A cela l'application de la règle de proportion minimale de logements sociaux en zones UA et UB, qui permettront une mixité sociale dans le tissu bâti de la commune.

Village-Neuf est une commune située au sein de Saint-Louis Agglomération, secteur particulièrement dynamique et attractif (région frontalière avec la Suisse et l'Allemagne). Les mesures prises en faveur des logements locatifs sociaux sont également susceptibles de répondre aux besoins de jeunes ménages et de favoriser la mixité intergénérationnelle dans un secteur où le prix du foncier est très élevé.

### **3.2. Adaptation des règles de recul concernant certaines annexes et saillies de faibles emprises dans la zone UB**

Des dérogations complémentaires sont introduites pour certains éléments de faible emprise dans les articles 6.4 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7.5 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) du règlement écrit des zones UB et AU. Cet assouplissement permettra de faciliter l'implantation de constructions, dans un contexte de diminution des tailles de parcelles, tout en respectant les objectifs des règles de recul.

Les articles modifiés sont les suivants :

#### **Pour la zone UB :**

- **Article UB 6.4** (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : alinéa 5 : pour les constructions déjà autorisées (création d'annexes), il est précisé que les pergolas sont également autorisées;
- **Articles UB 6.4** : ajout de la règle suivante :

*« Sauf le long de la RD 105, les abris ouverts sur 4 côtés et pergolas pourront s'accoler sur une construction et devront être implantés au minimum à 2 mètres de*

*l'alignement, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. »*

- **Article UB 7.5** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), ajout de la règle suivante :

*« les saillies de faibles emprises de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum, en cumulé (auvent, marquise, escalier...). Dans le cas, les constructions devront être implantées à 1,5 mètre minimum de la limite séparative. »*

#### **Pour la zone AU :**

- **Articles AU 6.4** : ajout de la règle suivante :

*« les abris ouverts sur 4 côtés et pergolas pourront s'accoler sur une construction et devront être implantés au minimum à 2 mètres de l'alignement, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. »*

- **Article AU 7.5** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), ajout de la règle suivante :

*« aux saillies de faibles emprises de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum, en cumulé (auvent, marquise, escalier...). Dans ce cas, les constructions devront être implantées à 1,5 mètre minimum de la limite séparative. »*

### **3.3. Adaptation des règles concernant les clôtures dans les zones UA, UB, et AU**

Les règles concernant les clôtures sont modifiées dans les zones UA, UB et AU afin d'être davantage en phase avec les demandes, tout en recherchant une bonne intégration paysagère. Les règles des articles UA11.2, UB11.3 et AU11.4 sont modifiées comme suit (modifications en bleues) :

*« La hauteur maximale autorisée pour l'élaboration de clôtures sur rue et sur limite séparative est limitée à 1,50 1,80 mètre. ~~et à 1,80 mètre pour les clôtures sur limites séparatives.~~*

#### **Clôture sur rue :**

- les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 mètre
- Murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie : dans ce cas la hauteur maximale du mur-bahut sera de 1 mètre.

*~~Les claustras sont interdites.~~*

#### **Dans tous les cas :**

*Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.*

*Cet article ne s'applique pas aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*



### 3.4. Adaptation des normes de stationnement.

Les articles 12 des zones UA, UB et AU, concernant les normes minimales de stationnement, sont modifiés comme suit :

- **Au sein des articles 12.1** de ces zones, il est précisé que lors de toute opération de création de logement les normes minimales de stationnement s'appliquent :

*12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de logement, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.*

- Dans le PLU approuvé en 2017 il est demandé, pour les zones et secteurs UA,UB et AU, une place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs. Il est proposé de substituer ce ratio par 1 place de stationnement au moins pour les studios et 1 pièce, et 2 places de stationnement au moins pour les autres logements. S'ajoute, pour les studios et 1 pièces, l'obligation de créer 1 place de stationnement supplémentaire par ensemble de 5 logements.

Cette nouvelle nomenclature est davantage en phase avec les besoins réels, le critère surfacique n'étant pas toujours en rapport avec le type de logements et conduisait pour les grands logements à un nombre de places surévalué et à une sous-évaluation pour les petits logements.

Ces dispositions s'accompagnent de l'obligation de créer, en complément, des places de stationnement visiteurs (1 place pour 4 logements) afin de répondre aux problèmes récurrents de saturation de places de stationnement sur l'espace public.

**Les articles UA12.3, UB12.3 et AU12.3** (obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement) sont donc modifiés en conséquence :

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectif	<p><del>Une place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del></p> <p><b>Studio et 1 pièce</b> : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements  <b>Autres logements</b> : 2 places par logement</p> <p>Il sera réalisé en sus des minima mentionnés ci-dessus des places de stationnement visiteurs, à raison d'une place par tranche de 4 logements entamée.</p>
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

La phrase comprise dans les articles UA12.3 et UB12.3 indiquant « *qu'une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place de stationnement* » est supprimée car elle pose ponctuellement des problèmes lors du traitement des autorisations d'urbanisme.

**Il est par contre ajouté dans les articles UA12.3, UB12.3 et AU12.3, des caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement. Sont ajoutés les règles suivantes :**

**« Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :**

- *Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.*
- *Parkings extérieurs : au-delà de deux places extérieures, l'ensemble des places sera aménagé avec des matériaux filtrants (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables..), hors accès. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap.*
- *Une place de stationnement devra être dimensionnée de manière à garantir une possibilité de stationnement dans de bonnes condition ; la largeur d'une place de stationnement sera de 2,5 mètres au minimum. »*

L'objectif étant la réalisation de places de stationnement correctement dimensionnées, aisément accessibles en limitant fortement l'imperméabilisation des sols et en recherchant une valorisation paysagère.

Stationnement en zone UE 12.2 , article : ajout de la rubrique « industrie » (rubrique manquante) dans la grille relative aux normes de stationnement de la zone UE, en indiquant que le nombre de stationnements sera calibré en fonction des besoins. Cela permettra de dimensionner de façon réaliste et cohérente le nombre de places de stationnement.

### **3.5. Adaptation de la cote de référence pour l'application d'une règle de hauteur dans le secteur 1AUa situé à l'ouest du canal**

Dans le PLU approuvé, pour les secteurs 1AUa, la hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement à partir du niveau de la chaussée, sauf pour le secteur 1AUa situé à l'ouest du canal. Il est proposé, dans le cadre de la présente procédure, d'appliquer la même règle pour tous les secteurs 1AUa, pour une question de cohérence d'aménagement et pour éviter les problèmes d'interprétation, la hauteur avant réaménagement n'étant pas définie dans le règlement. En conséquence, la règle suivante est supprimée du règlement écrit :

*« AU 10.1 (...) Toutefois dans le secteur 1AUa situé à l'Ouest de la rue du Canal, la hauteur est comptée à partir du terrain avant réaménagement. »*

### **3.6. Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement écrit**

L'article 6.4 de la zone UB vise des dérogations sur des règles de recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Certaines dérogations concernant spécifiquement les règles de recul le long de la RD 105. C'est pourquoi il est précisé, dans l'intitulé de l'article UB 6.4 que « les dispositions des articles 6.1 et 6.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants : (...) ».

La mention de l'article 6.3 y est ajoutée (rectification d'erreur matérielle). L'article 6.3 vise les règles de recul le long de la RD 105.



## 4. Dispositions modificatives du PLU

Les pièces du PLU qui sont modifiées sont :

- Document 3a : le règlement écrit
- Document 3b : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Document 3c : Ajout d'un document graphique : les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

### 3a. Règlement écrit modifié

Les articles suivants sont modifiés :

- **UA 2.5, UB 2.5, AU 2.3** (introduction d'une proportion minimale de logements locatifs sociaux)
- **UB 6.4, AU 6.4, UB 7.5 et AU 7.5** (dérogations pour éléments de faible emprise)
- **UA11.2, UB11.3 et AU 11.4** (règle sur les clôtures)
- **UA12.1 et 12.3, UB 12.1 et 12.3 et AU 12.1 ,12.3 et UE12.2** (règles de stationnement)
- **AU 10.1** (règle de hauteur)
- **UB 6.4** (rectification d'une erreur matérielle)
- **Suppression de l'annexe** (carte sur les secteurs de mixité sociale, qui est remplacée par le document graphique 3c).

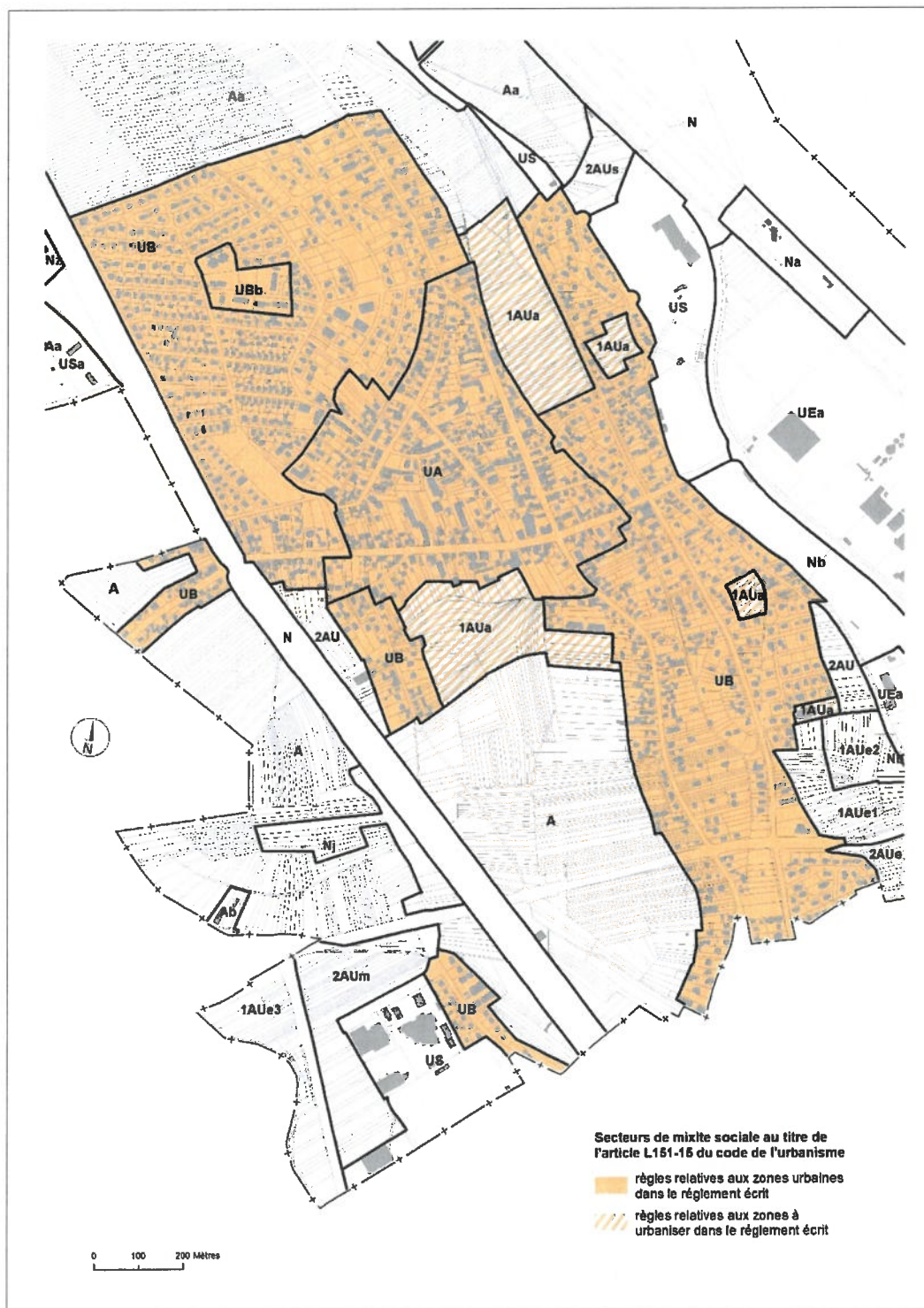
### 3b. Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées

Les orientations concernant les logements sociaux, qui figuraient dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation », pour les secteurs 1AUa *rue du Canal, rue de Haagen et rue des Alpes* sont supprimées. Les prescriptions liées à la construction de logements locatifs sociaux figurent uniquement dans le règlement écrit.

### 3c. Document graphique : secteurs de mixité sociale

Cette carte sur les secteurs de mixité sociale remplace celle qui se trouvait initialement dans le règlement (les secteurs de mixité sociale sont étendus afin de répondre aux objectifs de la loi en la matière).

**Carte délimitant les secteurs de mixité sociale :**



Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Les modifications et justifications sont explicitées dans le chapitre 3 « Objets de la modification et justifications ».



## 5. Etat initial de l'environnement et évaluation des incidences

La présente procédure de modification ne concerne que des adaptations réglementaires, n'entraînant pas d'effet nouveau sur l'environnement.

En effet, elle :

- Ne conduit pas à une consommation d'espace supplémentaire.
- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. Les terrains concernés ne présentent aucun enjeu biologique particulier ou espèce végétale protégée.

L'ensemble de ces modifications ne concerne que les zones urbaines ou d'extension à vocation d'habitat (1AUa) déjà délimitées dans le PLU approuvé en 2017, sans impact sur les zones naturelles ou agricoles.

Dans le PLU approuvé les zones sensibles au niveau environnemental ont été protégées et inscrites en zone N (zone naturelle protégé) ou A (zone agricole).

Les cartes et données ci-après permettent de contextualiser ces différents éléments et montrent que les points modifiés par la présente procédure sont sans impact sur les sites sensibles et les écosystèmes.

	Le site est-il concerné par les points du PLU modifié ?
Natura 2000	NON
Forêt soumise	NON
ZNIEFF	NON
Espace naturel sensible	NON
Zones humides	NON
Plan régional d'action Pelobate brun	NON
Plan régional d'action Milan Royal	NON
Plan régional d'action Pie grièche grise	NON (enjeu existant hors zone urbaine et à urbaniser)
Plan régional d'action Pie grièche à tête rousse	NON
Plan régional d'action crapaud vert	NON
Réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne	NON
Arrêté de protection des biotopes	NON
Trame verte	NON

## 5.1. Périmètre d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et environnemental et trame verte

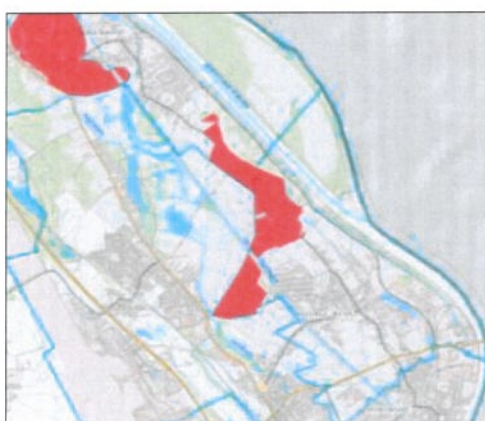
### Sites Natura 2000 :



Le ban communal de Village-Neuf est concerné par des périmètres « Natura 2000 ». Les modifications réglementaires ponctuelles apportées dans le cadre de la présente procédure sont sans effet sur ces sites qui sont par ailleurs protégés dans le PLU approuvé (inscrits en zone N ou zone A).

**Conclusion : pas d'impact**

### ENS :



Ces périmètres Natura 2000 sont par ailleurs partiellement couverts par des périmètres « espaces naturels sensibles » (ENS) :



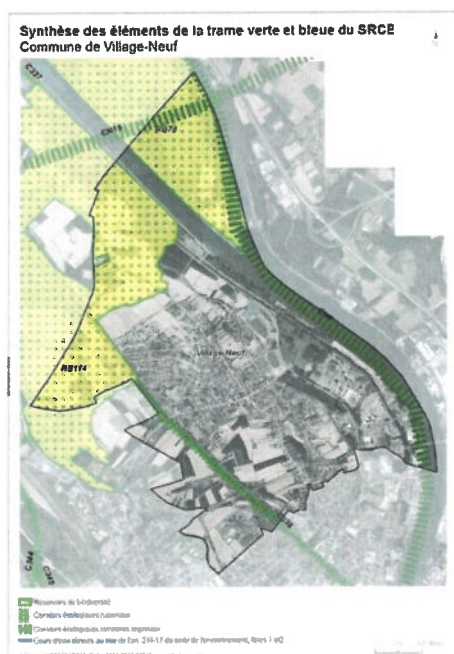
## Réserve naturelle de la petite Camargue alsacienne :



Le ban communal de Village-Neuf est concerné par la présence d'une partie de la réserve naturelle de la petite Camargue alsacienne. Les modifications réglementaires ponctuelles apportées dans le cadre de la présente procédure sont sans effet sur ces sites qui sont par ailleurs protégés dans le PLU approuvé (inscrits en zone N ou zone A).

**Conclusion : pas d'impact**

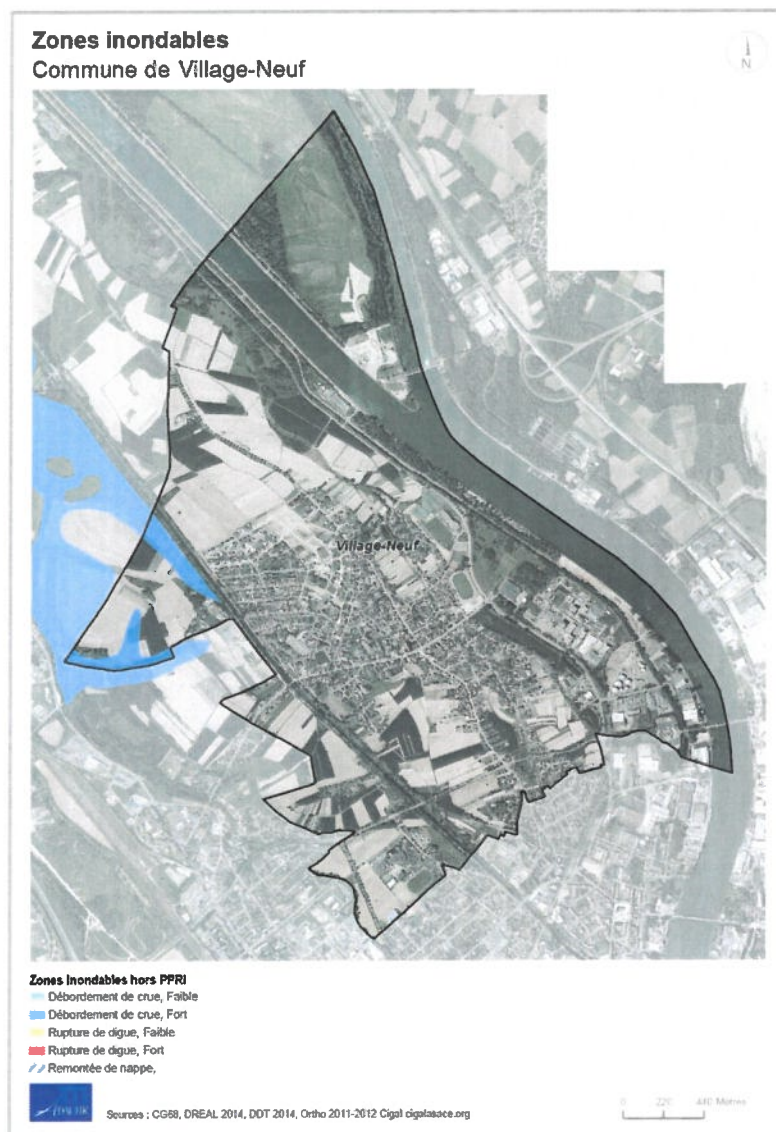
## Trame verte et réseau hydrographique : pas d'impact



## 5.2. Risque d'inondation

La commune de Village-Neuf n'est pas concernée par un plan de prévention des risques d'inondation. Certaines parties du ban sont néanmoins répertoriées comme

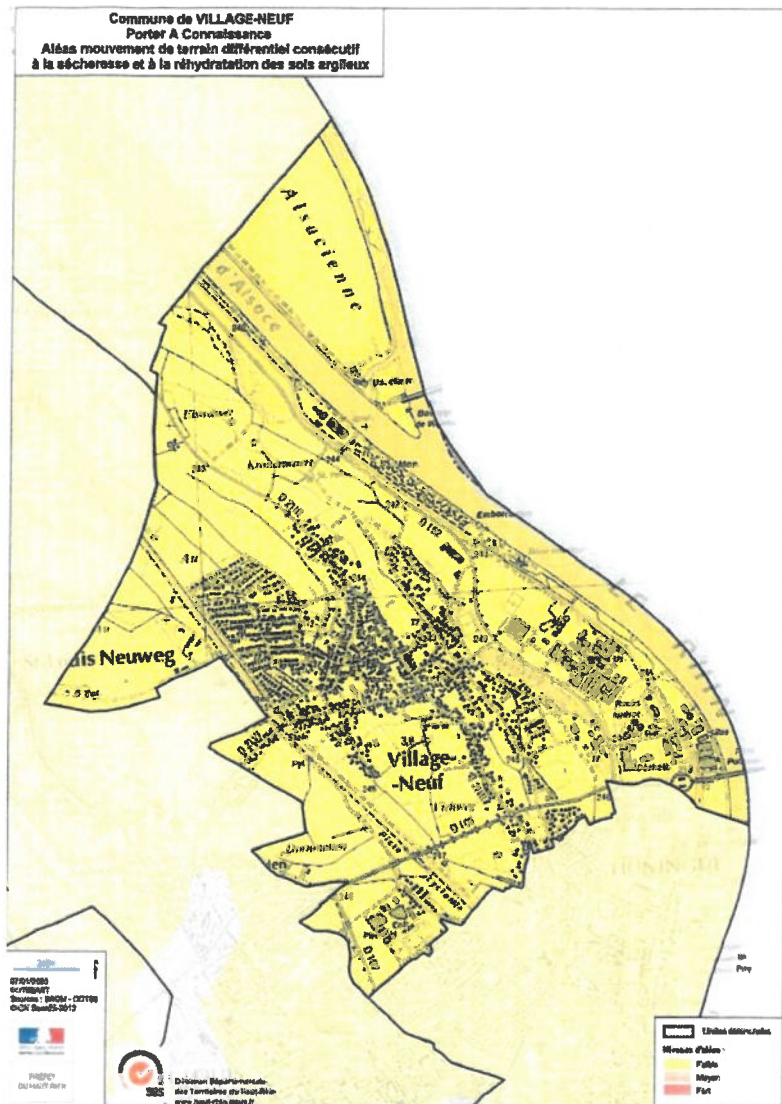
inondable dans l'atlas des zones d'inondation. Les secteurs concernés par ce risque ne sont pas inscrits en zone urbaine ou en zone à urbaniser.



### 5.3. Risque mouvement de terrain

#### Le gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti. A Village-Neuf le risque est considéré comme faible (source : cartographie du 1<sup>er</sup> janvier 2020 – Porter à connaissance « risque mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux »).



#### 5.4. Sites et sols pollués

Le fichier Basias ne fait état d'aucun site susceptible d'être pollué dans les zones urbaines ou à urbaniser concernées par la présente procédure. Les sites susceptibles d'être pollués concernent les sites d'activités (secteur UEa) et le stade de football (zone US). La présente procédure ne concerne aucun de ces sites.





Source : Basias

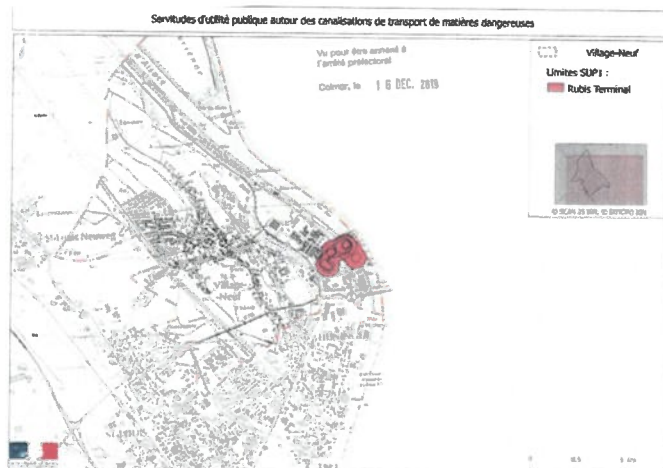
## 5.5. Risques technologiques

Les sociétés «*DSM nutritional products*» et «*Rubis terminal*» sont classées SEVESO II à seuil haut. De ce fait, la commune de Village-Neuf est concernée par un plan particulier d'intervention et par un Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT), approuvés pour le 24 septembre 2014, modifiés en 2017 et le 2 août 2019 par arrêté préfectoral. Le PLU a été mis à jour pour intégrer les modifications par arrêtés du 26 octobre 2017 et du 3 décembre 2019.

Le PPRT s'accompagne d'un plan de zonage spécifique autour de ces sites industriels dans un objectif de protection de la population. Le PLU de Village-Neuf a tenu compte de ces contraintes et intégré les prescriptions du PPRT dans le projet le PLU approuvé en 2017. Le PPRT est annexé au PLU et s'applique (servitude).

### **Canalisation de transport de matière dangereuse.**

- La traversée du ban communal par un gazoduc implique des servitudes et une limitation de la construction nécessitant la consultation de l'exploitant. L'arrêté préfectoral de décembre 2016 renforce les servitudes liées aux canalisations de transport de gaz. Le gazoduc se situe à l'Est du ban, à hauteur des sites à vocation d'activités économique (éloigné des zones d'habitat). Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour le 15 janvier 2020 suite à l'arrêté préfectoral précité (du 16 décembre 2019) instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des trois canalisations de transport d'hydrocarbures situées sur le ban communal de Village-Neuf ayant comme transporteur la société Rubis Terminal SA. Ces servitudes sont par conséquent applicables à toute autorisation d'urbanisme.



## 5.6. Autres risques et contraintes

### Classement sonore des infrastructures terrestres

L'arrêté préfectoral n°201352-0009 du 21 février 2013 modifiant l'arrêté n°981720 du 24 juin 1998 modifié, porte classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage.

La commune de Village-Neuf est concernée pour les infrastructures suivantes :

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
RD21 III (RD105 à RD 469)	4	30
RD 21 VI (St Louis à Village-Neuf)	4	30
RD 105 (Palmarin- PR0 +640)	3	100
RD 105 (PR0 +640 à RD21III)	2	250
RD105 (RD21III à RD 107)	3	100
RD 107	3	100
Boulevard d'Alsace (RD 105 à la limite communale)	3	100

Cet arrêté est annexé au PLU et s'applique.

## 6. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

**Intégration de mesures complémentaires concernant les logements sociaux :**  
 Les réglementations introduites permettront de favoriser la réalisation de logements sociaux et contribueront à atténuer le déficit observé au regard du cadre législatif.

Ces modifications n'entraînent aucune incidence sur l'environnement, seule la nature des constructions étant modifiée (et non les prospects) au sein des certaines zones et secteurs déjà définie dans le PLU approuvé.

L'extension des secteurs de mixité sociale permettra notamment :

- De répondre aux obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux.
- D'adapter le parc de logements de la commune aux besoins de tous les ménages.
- De favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville.
- De favoriser l'arrivée de jeunes ménages et la mixité intergénérationnelles au sein d'un bassin d'emplois extrêmement attractif, où le prix du foncier est très élevé.

#### **Autres adaptations du règlement écrit**

Les modifications visant à limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement ont un impact favorable sur l'environnement et les paysages.

Les dérogations introduites dans le règlement et concernant le recul des constructions par rapport aux limites de propriétés permettent une optimisation des constructions sur la parcelle. Les autres adaptations du règlement ne sont pas ou peu impactantes.

## **7. Justification par rapport aux contraintes supra-communales**

### **7.1. Les servitudes d'utilité publique**

Le territoire de la commune de Village-Neuf est couvert par plusieurs servitudes d'utilité publique ; ces dernières sont annexées au PLU.

Aucune de ces servitudes ne s'oppose aux dispositions du P.L.U. modifié.

### **7.2. Le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz**

Dans le Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Huningue et de Sierentz, approuvé en 2013, dans lequel une armature urbaine est définie, Village-Neuf à une fonction de pôle intermédiaire, doté d'un certain nombre de fonctions de centralité en complémentarité du pôle urbain principal formé par Saint-Louis-Huningue, pôle directement limitrophe à Village-Neuf. Dans le SCoT en cours de révision, Village-Neuf à la même fonction au sein de l'armature urbaine.

Les adaptations du PLU effectuées dans le cadre de la présente procédure de modification s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT.

### 7.3. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

SLA a approuvé son Plan Local de l'Habitat (PLH) le 14 décembre 2016. Ce document est applicable sur la période 2017-2022.

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration au sein de Saint-Louis Agglomération. Le renforcement des prescriptions en faveur de la réalisation de logements sociaux dans le PLU s'inscrit en phase avec le PLH en cours d'élaboration.

Les options du PLU visant à renforcer le parc de logements locatifs sociaux dans la commune traduisent les objectifs du PLH.

## 8. Procédure adoptée

Conformément aux articles L 153-31 (modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156) et L 153-36 (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) du Code de l'Urbanisme, le contenu du présent dossier de modification du P.L.U. n'a pas pour effet de :

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

## 9. Compléments apportés à la suite des phases de consultation et d'enquête publique

**Modifications apportées suite aux observations et avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :** l'ensemble des 4 avis réceptionnés sont favorables (CeA, Chambre d'agriculture d'Alsace, CCI et DDT).

**Enquête publique :** le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable au dossier de modification n°2 du PLU assortie d'une recommandation.

**Modifications apportées suite aux phases de consultation :**

- ❖ Suite à une observation de la DDT, une distinction est faite sur la carte de mixité sociale concernant les secteurs de mixité sociale selon qu'ils soient situés en zone U ou AU, car les règles concernant les logements locatifs sociaux sont différentes dans ces 2 types de zones.
- ❖ Stationnement : ajout de la rubrique « industrie » (rubrique manquante) dans la grille relative aux normes de stationnement de la zone UE, en

indiquant que le nombre de stationnements sera calibré en fonction des besoins.



# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°1*

## VILLAGE-NEUF



### 3a. Règlement modifié

**Plan Local d'Urbanisme**

Modification n°1 approuvée le 2 décembre 2022  
par délibération du conseil municipal

**Le Maire**



**Décembre 2022**





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I- ZONE UA.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE III - ZONE UE .....</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE IV- ZONE US.....</b>	<b>35</b>
<b>CHAPITRE V - ZONE AU .....</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE VI – ZONE A .....</b>	<b>53</b>
<b>CHAPITRE VII - ZONE N .....</b>	<b>57</b>
<b>ANNEXE GRAPHIQUE : SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L151-15).....</b>	<b>62</b>

**Les modifications apportées au règlement apparaissent en rouge**



## **PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Village-Neuf.

Les dispositions qu'il définit s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration ainsi qu'aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.

### **1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles définies par le Plan d'Occupation des Sols approuvé du Conseil Municipal du 29 octobre 1998 et modifié par délibérations du Conseil Municipal du 27 janvier 2005 et du 26 janvier 2012. Les règles d'ordre public définies le Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

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

### 1.3. Cour commune

Organisée par les dispositions du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.

Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.

1.4. Les dispositions de *l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013* relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au PLU.

1.5. La commune de Village-Neuf est soumise aux risques de remontées de nappe ; des prescriptions spécifiques sont susceptibles d'être demandées lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

1.6. Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existante sont autorisées dans toutes les zones et secteurs du PLU.

## 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme de Village-Neuf définit :

La zone urbaine comprend :

- Une zone urbaine **UA**.
- Une zone urbaine **UB** ; elle comprend un secteur **UBb**.
- Une zone urbaine **US** ; elle comprend un secteur **USa**.
- Une zone urbaine **UE** ; elle comprend les secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc**.

La zone à urbaniser comprend :

- Un secteur **1AUa** ;
- Un secteur **1AUe1** ;
- Un secteur **1AUe2** ;
- Un secteur **1AUe3** ;
- Un secteur **2AU** ;
- Un secteur **2AUm** ;
- Un secteur **2AUs**.

La zone agricole comprend :

- Un secteur **Aa** ;
- Un secteur **Ab**.

La zone naturelle comprend :

- Une zone naturelle et forestière **N** ;
- Un secteur **Na** ;
- Un secteur **Nb** ;
- Un secteur **Nj** ;
- Un secteur **Nz**.

### 3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

### 4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS

Conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Conformément à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Village-Neuf, le Plan Local d'Urbanisme autorise l'application des articles L.111-15 et L. 111-23 dans toutes les zones du PLU.

### 5. Règles applicable aux lotissements

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont la teneur d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

### 6. GLOSSAIRE

#### **Carport :**

Abri couvert totalement ouvert sur les côtés destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries. Un carport peut-être adossé à un bâtiment.

**Construction annexe** : sont considérées comme annexes, les locaux secondaires, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises....

**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

**Habitat individuel groupé** : logements accolés, avec une entrée individualisée pour chacun des logements.

➤ **Destination des constructions :**

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

**Artisanat** : cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

**Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires (hors commerces).

Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière, ...).

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie,...) ainsi que les prestations de services tels que coiffeur, institut de beauté, .....

**Entrepôt** : cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

**Industrie** Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : ce sont les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif. Cette rubrique exclut les logements.

**Rappel du code civil concernant les vues :**

**Vue :**

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (article 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



## CHAPITRE I- ZONE UA

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]  
Il s'agit du noyau urbain central la commune.

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

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels, excepté ceux compatibles avec les zones d'habitations.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ainsi que les aires de stationnement de caravanes (dont les camping-cars);
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

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

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. La création de nouvelles exploitations agricoles s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations et si elles n'induisent pas de périmètre de réciprocité.
- 2.3. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.4. Pour des motifs de vétusté, d'ordre sanitaire ou de sécurité, 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.
- 2.5. Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logements à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

## **Article UA 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 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.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à **5 mètres** sauf voie à sens unique et dans le cas suivant :

- **4 mètres** pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à **2 logements**,

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de **100 mètres** et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour. La limitation de la longueur des impasses ne s'applique pas en cas de desserte concernant les logements sociaux.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

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.

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

## **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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



## **Eaux pluviales**

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

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

## **Article UA 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

### **6.1. Les constructions seront implantées comme suit :**

- soit à l'alignement des voies
- soit à l'alignement des façades existantes afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale,
- soit à une distance au moins égale à **4 mètres** de l'alignement des voies.

### **6.2. Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.**

### **6.3. Les dispositions de l'article 6.1. ne s'applique pas dans les cas suivants :**

- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;
- aux carports ;

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**7.1. Sur une profondeur de 20 mètres de l'alignement de la voie d'accès, les constructions pourront être édifiées sur limite séparative.**

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 1,5 mètres.

**7.2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :**

- pour les équipements publics ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède :
  - **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,
  - **4 mètres** au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée

et leur longueur totale cumulée soit inférieure ou égale à **7 mètres** mesurés sur chaque côté de la parcelle ou **14 mètres** sur deux côtés consécutifs.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 1,5 mètre.

**7.3** Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**7.4.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude dite de "cour commune" régulièrement inscrite.

**7.5.** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) ;
- aux carports ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

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

Sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 5 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

#### **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder les 3/4 de la superficie des terrains.
- 9.2.** L'emprise au sol des autres constructions n'est pas limitée.

#### **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Au faitage, la hauteur maximale des constructions est limitée à **16 mètres** mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée. La hauteur totale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 13 mètres.

Au-delà d'une profondeur de **20 mètres** par rapport à l'alignement la hauteur des bâtiments implantés sur limite ne s'adossant pas à des bâtiments existants, ne faisant pas partie d'un projet architectural commun est limitée à :

- **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,

- **4 mètres** au faitage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée.
- 10.2.** Les équipements publics et leurs annexes techniques sont exemptés des règles de hauteur prévues à l'article **10.1**.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

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

**11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

**11.2. Clôtures**

La hauteur maximale autorisée pour l'élaboration de clôtures sur rue **et sur limite séparative** est limitée à **1,50 1,80** mètre. ~~et à 1,80 mètre pour les clôtures sur limites séparatives.~~

**Clôture sur rue :**

- les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 mètre
- Murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie : dans ce cas la hauteur maximale du mur-bahut sera de 1 mètre.

~~Les claustras sont interdites.~~

**Dans tous les cas :**

Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.3. Remblais**

Les bâtiments devront être édifiés de manière à éviter tout effet de "taupinière".

## Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, **de création de logement**, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.

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

12.2. L'édification des abris de jardins et d'annexes n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.3. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

### Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectif	<p><del>Une place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del></p> <p><b>Studio et 1 pièce : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements</b></p> <p><b>Autres logements : 2 places par logement</b></p> <p>Il sera réalisé en sus des minima mentionnés ci-dessus des places de stationnement visiteurs, à raison d'une place par tranche de 4 logements entamée.</p>
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services	En fonction des besoins de l'opération.

publics ou d'intérêt collectif- Entrepôt	
---	--

~~Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place de stationnement.~~

#### Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Parkings extérieurs : au-delà de deux places extérieures, l'ensemble des places sera aménagé avec des matériaux filtrants (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables..), hors accès. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap.
- Une place de stationnement devra être dimensionnée de manière à garantir une possibilité de stationnement dans de bonnes conditions ; la largeur d'une place de stationnement sera de 2,5 mètres au minimum.

#### Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**12.4.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les surfaces non bâties y compris celles réservées au stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

La surface des aires plantées ne pourra être inférieure à 10 % de la superficie totale de la parcelle, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour les projets de réhabilitation au sein même du volume préexistant.

#### Article UA 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

## CHAPITRE II – ZONE UB

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit du tissu bâti à dominante d'habitat, hors centre urbain La zone UB comprend le secteur UBb.

*La zone UB est très partiellement comprise dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.*

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

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels, excepté ceux compatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles ainsi que les aires de stationnement de caravanes (dont les camping-cars) ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

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

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. La création de nouvelles exploitations agricoles s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations et si elles n'induisent pas de périmètre de réciprocité.
- 2.3. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.4. Pour des motifs de vétusté, d'ordre sanitaire ou de sécurité, 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.

- 2.5.** Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logements à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

### **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 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.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à **5 mètres** sauf voie à sens unique et dans le cas suivant :

- **4 mètres** pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à **2** logements,

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de **100 mètres** et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

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.

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

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

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour 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 peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.



## **Eaux pluviales**

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

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

## **Article UB 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

- 6.1.** Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- 6.3.** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 105.
- 6.4.** Les dispositions des l'articles 6.1 et 6.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de logements collectifs et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.
  - aux carports ;

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- pour les constructions à usage d'habitation existantes, situées dans la marge de recul matérialisée au plan de zonage le long de la RD 105, l'extension et/ou la création d'annexe (y compris les piscines et les pergolas) sont autorisées, à condition de ne pas excéder 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de la marge de recul par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 105 et à condition de ne pas créer de nouveaux logements ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

- Sauf le long de la RD 105, les abris ouverts sur 4 côtés et pergolas pourront s'accoler sur une construction et devront être implantés au minimum à 2 mètres de l'alignement, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie d'accès,** 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. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :**

- pour les équipements publics ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède :
  - **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,
  - **4 mètres** au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée.

et leur longueur totale cumulée soit inférieure ou égale à **7 mètres** mesurés sur chaque côté de la parcelle ou **14 mètres** sur deux côtés consécutifs.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

**7.3.** Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**7.4.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude dite de "cour commune" régulièrement inscrite.

**7.5.** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux carports.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

- aux saillies de faibles emprises de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum, en cumulé (auvent, marquise, escalier...). Dans ce cas, les constructions devront être implantées à 1,5 mètre minimum de la limite séparative.

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

**8.1.** Sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 5 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

## Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder les 2/3 de la superficie des terrains.
- 9.2. L'emprise au sol des autres constructions n'est pas limitée.

## Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est limitée à **13 mètres** mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée. La hauteur totale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 10 mètres.

Au-delà d'une profondeur de **20 mètres** par rapport à l'alignement la hauteur des bâtiments implantés sur limite séparative ne s'adossant pas à des bâtiments existants, ne faisant pas partie d'un projet architectural commun est limitée à :

- **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,
- **4 mètres** au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée

- 10.2. Dans le secteur **UBb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **17 mètres** au faîtage mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée. Il n'est pas fixé de hauteur maximale à l'égout du toit.
- 10.3. Les équipements publics et leurs annexes techniques sont exemptés des règles de hauteur prévues aux articles **10.1. et 10.2.**
- 10.4. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

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

- 11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

## 11.2. Matériaux

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

## 11.3. Clôtures

La hauteur maximale autorisée pour l'élaboration de clôtures sur rue **et sur limite séparative** est limitée à ~~1,50~~ 1,80 mètre. ~~et à 1,80 mètre pour les clôtures sur limites séparatives.~~

### Clôture sur rue :

- les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 mètre
- Murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie : dans ce cas la hauteur maximale du mur-bahut sera de 1 mètre.

~~Les claustras sont interdites.~~

### Dans tous les cas :

Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 11.4. Remblais

Les bâtiments devront être édifiés de manière à éviter tout effet de "taupinière".

## Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, **de création de logement**, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements au présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. L'édification des abris de jardins et d'annexes ne sont pas soumises aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.3. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

## Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectif	<del>Une place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del> <b>Studio et 1 pièce</b> : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements <b>Autres logements</b> : 2 places par logement  Il sera réalisé en sus des minima mentionnés ci-dessus des places de stationnement visiteurs, à raison d'une place par tranche de 4 logements entamée.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

~~Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place de stationnement.~~

### Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Parkings extérieurs : au-delà de deux places extérieures, l'ensemble des places sera aménagé avec des matériaux filtrants (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables..), hors accès. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap.
- Une place de stationnement devra être dimensionnée de manière à garantir une possibilité de stationnement dans de bonnes conditions ; la largeur d'une place de stationnement sera de 2,5 mètres au minimum.

### **Stationnement des vélos**

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Habitation SP > 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**12.4..** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les surfaces non bâties doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. En aucun cas, la surface des aires plantées ne pourra être inférieure au quart de la superficie totale de la parcelle, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.





## CHAPITRE III - ZONE UE

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'espace à dominante économique. La zone UE comprend les secteurs UEa (sites d'activités), UEb (site EDF) et UEc (palmrain)

*Les secteurs UEa et UEc sont partiellement compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.*

### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article UE 2 et notamment :
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage, à l'exception de ceux liés à l'activité de la déchetterie ;
- 1.4. Les activités hôtelières et commerciales nouvelles (non liées à un service public) et les exploitations agricoles.
- 1.5. **Dans le secteur UEc**, les activités industrielles.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étang.

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

**Dans toute la zone :**

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants.
- 2.2. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité

- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris la déchetterie et les dépôts bus pour transport en commun), les équipements d'infrastructure et leurs annexes techniques sont autorisées.
- 2.4 La réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existante, à condition de ne pas créer de nouveaux logements.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements liés aux opérations autorisées dans la zone.
- 2.6 Les opérations prévues par des emplacements réservés.
- 2.7 La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir
- 2.8 Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes s'appliquent. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.
- 2.9 **Dans le secteur UEa** sont autorisées les occupations et utilisations à vocation industrielles, artisanales, les entrepôts et les bureaux liés aux activités industrielles et artisanales ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité portuaire. L'extension des établissements d'activités existant à la date d'approbation du PLU est également autorisée.

La construction ou l'aménagement d'un logement de service par établissement est autorisé à condition qu'il soit :

- destiné aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage desdits établissements ; le nombre de logements peut être augmenté si les conditions de sécurité l'exigent.
- intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée.

- 2.10. **Dans le secteur UEb**, sont autorisées l'agrandissement et l'aménagement de l'établissement d'activité existant ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement des barrages et de la centrale hydroélectrique. Les occupations et utilisations du sol liées à la mise en valeur environnementale du site sont autorisées, et notamment les occupations du sol liées au projet de renaturation du bras de Rhin. La construction ou l'aménagement de logements de service sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage de l'établissement.
- 2.11. **Dans le secteur UEc**, sont autorisées les occupations et utilisations des sols à vocation de bureaux, ainsi que les entrepôts à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones et secteurs limitrophes. Sont également autorisés les aires de stationnement ouvertes au public.

## **Article UE 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 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.

**Sauf dans le secteur UEc**, aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres (sauf pour les voies à sens unique).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas dépasser une longueur de 100 mètres et seront aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement qui sera dimensionnée en fonction de l'opération et de manière à assurer le bon fonctionnement du site.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

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 entrées des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne pour la circulation publique.

## **Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour 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 peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **Eaux pluviales**

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

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

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un débourbeur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

### **Article UE 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs UEb et UEc.
- 6.2.** **Dans le secteur UEb** les constructions pourront être implantées soit sur l'alignement, soit en recul de l'alignement.
- 6.3.** **Dans le secteur UEc**, les constructions devront être implantées en respectant les reculs suivants :
  - RD 105 : recul de 4 mètres minimum, compté depuis l'alignement des voies ;
  - autres voies : les constructions pourront être édifiées soit sur l'alignement, soit en recul de l'alignement.
- 6.4.** La règle des articles 6.1 et 6.3 ne s'appliquent pas :
  - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
  - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux infrastructures portuaires situées le long du Rhin nécessaires à la navigation fluviale et aux activités liées (y compris activités portuaires);
- aux occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de chemin de fer;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

### **Pour le secteur UEa :**

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...),
- aux infrastructures portuaires situées le long du Rhin nécessaires à la navigation fluviale et aux activités liées (y compris activités portuaires);
- aux occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de chemin de fer;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur les limites séparatives.

7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

7.3. **Dans les secteurs UEb et UEc :**

Les constructions peuvent être implantées sur limite ou en recul de celles-ci.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à assurer l'accès et le passage nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise des constructions ne pourra excéder les 2/3 de la superficie de la parcelle.

Cette emprise maximale est ramenée à 20 % dans le secteur UEb.

**Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. **Dans le secteur UEa**, à l'Est du Boulevard d'Alsace, la hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée.

10.2. **Dans le secteur UEb et dans le secteur UEa**, à l'ouest du boulevard d'Alsace, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres mesurés verticalement à partir du terrain naturel.

10.3. **Dans le secteur UEc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée.

10.4. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1. **Dispositions générales**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

## **11.2. Bâtiments - Matériaux**

Les bâtiments qu'elle que soit leur destination et les terrains, même utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés et entretenus afin que l'aspect du secteur n'en soit pas altéré.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

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

## **11.3. Dépôts et stockages**

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

## **11.4. Clôtures**

Leur hauteur est limitée à 3 mètres, sauf raisons de sécurité justifiées.

Dans tous les cas on veillera notamment à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle.

## **Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** 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 ci-après.

**12.2.** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

### Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Logement	Une place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
<b>Industrie</b>	<b>En fonction des besoins de l'opération</b>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

### Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**12.3.** 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.

**12.4.** Sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement devront être rendus possibles par des aménagements adéquats de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules puissent s'effectuer à l'intérieur de la dite propriété.

### Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

#### Dans les secteurs UEa et UEb (13.1 à 13.2) :

**13.1.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région. La surface des espaces plantés ne pourra être inférieure à 10 %.



**13.2.** Les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 10 places de stationnement.

L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.

Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran dense de plantations à feuillage persistant.

**13.3.** Dans le secteur **UEc**, les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement des véhicules devront faire l'objet d'un aménagement de qualité apte à valoriser l'ensemble du site de la plate-forme.

**Article UE 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.



## Chapitre IV- ZONE US

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]  
Il s'agit d'espace occupé par des équipements et constructions d'intérêt collectif.

La zone US comprend le secteur USa.

### **Article US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article US 2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles ainsi que les aires de stationnement de caravanes (dont les camping-cars) ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

- 2.1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement et l'extension des logements existants. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion, le gardiennage ou le bon fonctionnement de l'établissement. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que la création d'annexes sont autorisées.
- 2.2. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes s'appliquent. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.

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

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage depuis la voie publique aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

## **Article US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### **4.1. Eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau potable les constructions qu'il projette d'édifier.

### **4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées** - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut-être subordonnée à un pré traitement approprié. En cas de non existence d'un réseau collecteur collectif, les eaux usées devront être traitées de manière autonome par un système adapté répondant aux normes en vigueur.

**4.2.2. Eaux pluviales** - En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

Les réseaux et branchements d'électricité et de télécommunication seront souterrains, sauf impossibilité technique justifiée.

## **Article US 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

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

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'axe de la voie.

**6.4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou à l'alignement.

**Article US 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Les constructions pourront être édifiées soit :**

- sur limite séparative ;
- Ou**
- avec un recul d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

**7.2. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur les limites séparatives.

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

Néant.

**Article US 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur USa**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la totalité de la parcelle.

## **Article US 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1** Dans le secteur USa, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres.
- 10.2.** Dans les autres secteurs, cette hauteur ne devra excéder 15 mètres.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

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

**Dans le secteur USa :** les clôtures seront constituées de grillage à large maille.

### **11.1. Bâtiments**

Une qualité architecturale des bâtiments sera recherchée, ainsi qu'une intégration urbanistique de haute qualité.

## **Article US 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors des opérations de construction, d'extension 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.

Le regroupement ou la mutualisation des places de stationnement est autorisé.

## **Article US 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

**Dans le secteur USa :**

- au moins 30 % de la superficie de la parcelle devra être végétalisée
- les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges, à raison d'un arbre pour 6 places

## **Article US 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

## CHAPITRE V - ZONE AU

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit de sites d'extension future de la commune. La zone AU comprend les secteurs 2AU, 2AUe, 2AUs, 2AUm, 1AUa, 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3.

*Une zone 2AU et une petite partie du secteur 1AUe2 sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.*

### **Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.

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

#### **2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :**

- les opérations figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures, ouvrages et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;
- les serres agricoles, sauf dans le secteur 1AUe3 ;
- Sauf dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3, les piscines, leurs annexes techniques et les abris de jardin à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation existante en zone AU ou en zone U limitrophe. Dans ce cas, la surface des annexes techniques des piscines et abris de jardins est limitée à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les secteurs 2AU, 2AUe, 2AUm et 2AUs nécessitent une modification du P.L.U. avant ouverture à l'urbanisation.

- 2.2. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes s'appliquent. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.

**2.3. Dans les secteurs 1AUa, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, sous forme d'opération d'ensemble, à condition :**

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
  - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
  - que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare ; toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 1 ha, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur.
  - pour toute opération de constructions neuve à usage d'habitation, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logement à créer sera arrondi à l'entier supérieur.
- ~~— Dans les secteurs 1AUa dénommés « rue du Canal » et « rue des Alpes », chaque opération d'aménagement comprendra un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.~~

**2.4. Dans le secteur 1AUe1, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition, sous forme d'opération d'ensemble, qu'elles soient à vocation de bureaux, hôtelière ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans les conditions suivantes :**

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare (toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à 1 ha, l'opération d'aménagement peut-être autorisée) ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

**2.5. Dans le secteur 1AUe2, les occupations et utilisations du sol sont admises, sous forme d'opération d'ensemble, à condition qu'elles soient à vocation industrielles, artisanales, commerciale, hôtelière, de bureaux et les entrepôts liés aux activités sur site, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si**



elles ne génèrent pas de périmètre à risque. La construction ou l'aménagement d'un logement de service par établissement est autorisé à condition qu'il soit :

- destiné aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage desdits établissements ; le nombre de logements peut être augmenté si les conditions de sécurité l'exigent.
- intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée.

L'ensemble des ces occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare (toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à 1 ha, l'opération d'aménagement peut-être autorisée) ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

**2.6. Dans le secteur 1AUe3, les occupations et utilisations du sol sont admises, sous forme d'opération d'ensemble, à condition qu'elles soient à vocation de bureaux, artisanale, commerciale ainsi que les extensions des établissements d'activités limitrophes situés sur le ban communal de Saint-Louis ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans les conditions suivantes :**

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 0,5 hectare (toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,5 ha, l'opération d'aménagement peut-être autorisée) ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

## **Article AU 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 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.

#### **Dans les secteurs 1AUa :**

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à **5 mètres** sauf voie à sens unique et dans le cas suivant :

- **4 mètres** pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à **2 logements**,

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de **100 mètres** et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

**Dans les secteurs 1AUe1 et 1AUe2 :** aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres (sauf pour les voies à sens unique).

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement qui sera dimensionnée en fonction de l'opération et du bon fonctionnement du site.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

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.

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

#### **Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3:**

Les entrées des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne pour la circulation publique.

## **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour 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 peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **Eaux pluviales**

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

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

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un déboureur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

## **Article AU 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques

jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1. Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement.
- 6.2. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 105.
- 6.3. Dans les secteurs 1AUa, les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- 6.4. La règle de l'article 6.1 ne s'applique pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
  - aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de logements collectifs et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.
  - aux carports ;
  - Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.
  - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

- Les abris ouverts sur 4 côtés et pergolas pourront s'accoler sur une construction et devront être implantés au minimum à 2 mètres de l'alignement, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

### **7.1. Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3 uniquement :**

**7.1.1. Recul par rapport à la zone UB et au secteur 1 AUa :** 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.1.2. Dans les autres cas :** 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 4 mètres.

### **7.2. Dans les autres zones et secteurs :**

**7.2.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement,** la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

Toutefois, les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les équipements publics ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun à deux propriétés;

**7.2.2 Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :**

- pour les équipements publics ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède :
  - **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée,
  - **4 mètres** au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée.

et leur longueur totale cumulée soit inférieure ou égale à **7 mètres** mesurés sur chaque côté de la parcelle ou **14 mètres** sur deux côtés consécutifs.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

7.3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune.

7.5. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité ;
- aux carports ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur les limites séparatives.

- aux saillies de faibles emprises de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum, en cumulé (auvent, marquise, escalier...). Dans ce cas, les constructions devront être implantées à 1,5 mètre minimum de la limite séparative.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à assurer l'accès et le passage nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**Dans les secteurs 1AUa** : sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 5 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

#### **Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. **Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3 et 1AUa** : l'emprise des constructions ne pourra excéder les 2/3 de la superficie des terrains.

#### **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. **Dans les secteurs 1AUa et la zone 2AU** : au faîtage, la hauteur maximale des constructions est limitée à **13 mètres** mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée. La hauteur totale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 10 mètres.

~~Toutefois dans le secteur 1AUa situé à l'Ouest de la rue du Canal, la hauteur est comptée à partir du terrain avant réaménagement.~~

Au-delà d'une profondeur de **20 mètres** par rapport à l'alignement la hauteur des bâtiments implantés sur limite ne s'adossant pas à des bâtiments existants, ne faisant pas partie d'un projet architectural commun est limitée à :

- **3 mètres** à l'égout ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée
- **4 mètres** au faitage mesurés verticalement par rapport au niveau de la chaussée.

**10.2.** Dans le secteur **1AUe2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

Dans le secteur **1AUe1 et AUe3**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres mesurés verticalement à partir du niveau de la chaussée sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.

**10.3.** La hauteur au faitage des annexes techniques de piscines et des abris de jardins ne peut être supérieure à 2,5 mètres.

**10.4.** La hauteur maximale des serres agricoles est de 5 mètres.

**10.5.** Les équipements publics et leurs annexes techniques sont exemptés des règles de hauteur prévues à l'article **10.1**.

**10.6.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- 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.

## 11.2. Bâtiments

### Dans les secteurs 1AUe1; 1AUe2 et 1AUe3 :

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés et entretenus afin que l'aspect du secteur n'en soit pas altéré.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

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

## 11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

Tout dépôt ou stockage visible le long de la RD 105 et de la RD 107 est interdit. Le long de ces axes, le traitement des fronts urbains devra être particulièrement soignée et de haute qualité urbanistique.

## 11.4. Clôtures

### Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3 :

Le long de la RD105 et de la RD 107, les clôtures seront uniquement constituées de grillages, doublés de plantations d'arbres à hautes tiges et de haies.

Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

Dans tous les cas on veillera notamment à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum tout gêne visuel.

### Dans les secteurs 1AUa :

La hauteur maximale autorisée pour l'élaboration de clôtures **sur rue et sur limite séparative est limitée à 1,50 1,80 mètre. et à 1,80 mètre pour les clôtures sur limites séparatives.**

#### **Clôture sur rue :**

- les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 mètre
- Murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie : dans ce cas la hauteur maximale du mur-bahut sera de 1 mètre.

~~Les claustras sont interdites.~~



**Dans tous les cas :**

Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le reste de la zone AU :**

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole constituées de grilles à larges mailles.

**11.5. Remblais**

**Dans les secteurs 1AUa :**

Les bâtiments devront être édifiés de manière à éviter tout effet de "taupinière".

**Article AU 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de logement, 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 ci-après.

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

- 12.2. L'édification des abris de jardins et d'annexes n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.3. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

## Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectifs	<del>Une place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del> <b>Studio et 1 pièce</b> : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements <b>Autres logements</b> : 2 places par logement  Il sera réalisé en sus des minima mentionnés ci-dessus des places de stationnement visiteurs, à raison d'une place par tranche de 4 logements entamée.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

### Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Parkings extérieurs : au-delà de deux places extérieures, l'ensemble des places sera aménagé avec des matériaux filtrants (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables..), hors accès. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap.
- Une place de stationnement devra être dimensionnée de manière à garantir une possibilité de stationnement dans de bonnes conditions ; la largeur d'une place de stationnement sera de 2,5 mètres au minimum.

### Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**12.3.** 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.

**12.4.** Sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement devront être rendus possibles par des aménagements adéquats de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules puissent s'effectuer à l'intérieur de la dite propriété.

### **Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

**13.1. Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3:**

**13.1.1.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui devront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région. La surface des espaces plantés ne pourra être inférieure à 10 %.

**13.1.2.** Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 10 places de stationnement.

L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.

Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran de plantations. Les dépôts et stockage à l'aire libre, visible depuis la RD 105 sont interdits.

Les surfaces non bâties doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

**13.2 Dans les secteurs 1AUa :** en aucun cas, la surface des aires plantées ne pourra être inférieure au **quart** de la superficie totale de la parcelle, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AU 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.



## CHAPITRE VI – ZONE A

### **Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]**

Il s'agit d'espace à vocation agricole. Cette zone comprend :

- le secteur Aa, inconstructible
- le secteur Ab où la réfection et l'extension des habitations existantes sont autorisées sous conditions

### **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2, ainsi que les installations classées agricoles pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- 1.2. Le changement de destination des constructions à usage agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Tout bâtiment et serres dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sur le plan de zonage.

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

#### **2.1. Dans toute la zone sont autorisées :**

- 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.1.2. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments agricoles.
- 2.1.3. Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les opérations autorisées.
- 2.1.4. Toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels, à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.
- 2.1.5. Les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.1.6. Les serres agricoles.
- 2.1.7. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.

#### **2.2. Dans le secteur Ab sont autorisés:**

La réfection, l'extension et la création d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes devront être édifiées à proximité des bâtiments existants et de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage. L'extension et/ou la création d'annexe

sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de PLU.

Le changement de destination des constructions en faveur de l'activité agricole est autorisé.

**2.3. Sauf dans le secteur Aa et les zones inondables figurant sur le plan de zonage sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, y compris par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires au développement d'activités commerciales liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées à proximité des sites d'exploitation existants, qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent complémentaires par rapport à l'activité agricole.
- La mise en place d'équipements technique nécessaire à l'activité agricole.

Dans tous les cas, les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage

**Article A 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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**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.

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

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

**4.1.** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

**4.2.** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

**Article A 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

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

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- **RD** : 35 mètres
- **Autre voie** : 10 mètres

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des 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 les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**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.

**Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres mesurée verticalement à partir du niveau de la chaussée.

**10.2.** La hauteur maximale des serres agricoles est de 5 mètres.

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

**11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions admises dans la zone A devront, par leur aménagement et leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage. La couleur des façades des bâtiments devra être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Ces couleurs devront être sobres.

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

**11.3.** Tout dépôt et stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau végétal dense.

**11.4.** Les clôtures seront constituées de grillages à larges mailles.

## **Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra 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 ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

**13.1.** Les constructions de hangars agricoles devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.

## **Article A 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.



## CHAPITRE VII - ZONE N

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'espace naturel protégé.

Elle comprend les secteurs Na (base nautique), Nb (sites des étangs), Nj (zone de jardins familiaux) et le secteur Nz, protégeant la zone humide remarquable.

*Une partie de la zone N et les secteurs Nb sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.*

### **Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs (sauf dans le secteur Nb).
- 1.5. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - les aires de stationnement sauf pour les secteurs Na et Nb
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.7. Tout bâtiment dans les secteurs soumis au risque d'inondation et dans **les secteurs Nz**.
- 1.8. **Dans les secteurs Nz**, tous travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides sont interdits et notamment les constructions, les drainages, les mises en eau, imperméabilisations, affouillements, remblais, dépôts divers, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

### **2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :**

- 2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde et à la valorisation des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative ou pédagogique.
- 2.1.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques ainsi que ceux nécessaires au bon fonctionnement du réseau hydraulique.
- 2.1.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages et infrastructures linéaires d'intérêt général ainsi que les occupations et utilisations du sol liées aux activités portuaires limitrophes.
- 2.1.4. L'édification et la transformation de clôture.
- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux opérations permises dans la zone.
- 2.1.6. Les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.1.7. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments.
- 2.1.8. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des servitudes s'appliquent. Celles-ci figurent dans les pièces annexes du PLU.
- 2.1.9. Au sein de la Réserve Naturelle de la Petite Camargue Alsacienne, sont autorisées les occupations et utilisations nécessaires au bon fonctionnement de la Réserve Naturelle.

### **2.2. Dans le secteur Na :**

- les travaux nécessaires à l'aménagement de la base nautique notamment en vue d'améliorer les conditions de sécurité pour les usagers.
- l'extension du restaurant existant dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- l'aménagement de quais et pontons pour la navigation.

### **2.3. Dans les secteurs Nb :**

- la création d'étang
- les travaux, installations et aménagements nécessaires au bon fonctionnement des étangs de pêche et la réfection et l'extension des bâtiments à usage de loisirs existants à condition que cette extension n'excède pas 20 % de l'emprise au sol actuelle de chacun des bâtiments.

### **2.4. Dans les secteurs Nj sont autorisés les abris de jardin d'une emprise maximale de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

**Article N 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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**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.

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies

**Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1.** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

**4.2.** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

**Article N 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

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

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- **RD** : 35 mètres
- **Autre voie** : 10 mètres

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des 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 les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. **Dans le secteur Nj**, les abris de jardin pourront être implantés sur limites séparatives.
- 7.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.
- 7.4. Les règles d'implantation de l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

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

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, 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.

## **Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur totale maximale des constructions est limitée à **8 mètres** mesurée verticalement à partir du niveau de la chaussée.
- 10.2. **Dans les secteurs Nj**, la hauteur maximale des abris de jardin sera de 3 mètres mesurée verticalement à partir du niveau de la chaussée.
- 10.3. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.
- 10.4. La hauteur maximale des serres agricoles est de 5 mètres.

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

11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

**En outre, dans les secteurs Nj**, les façades des constructions devront présenter un aspect bardage bois.

11.3. Les clôtures seront constituées de grillages à larges mailles.

11.4. **Dans le secteur Na**, un soin particulier sera apporté à la valorisation des berges du canal d'Alsace.

**Article N 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.

**Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Néant.

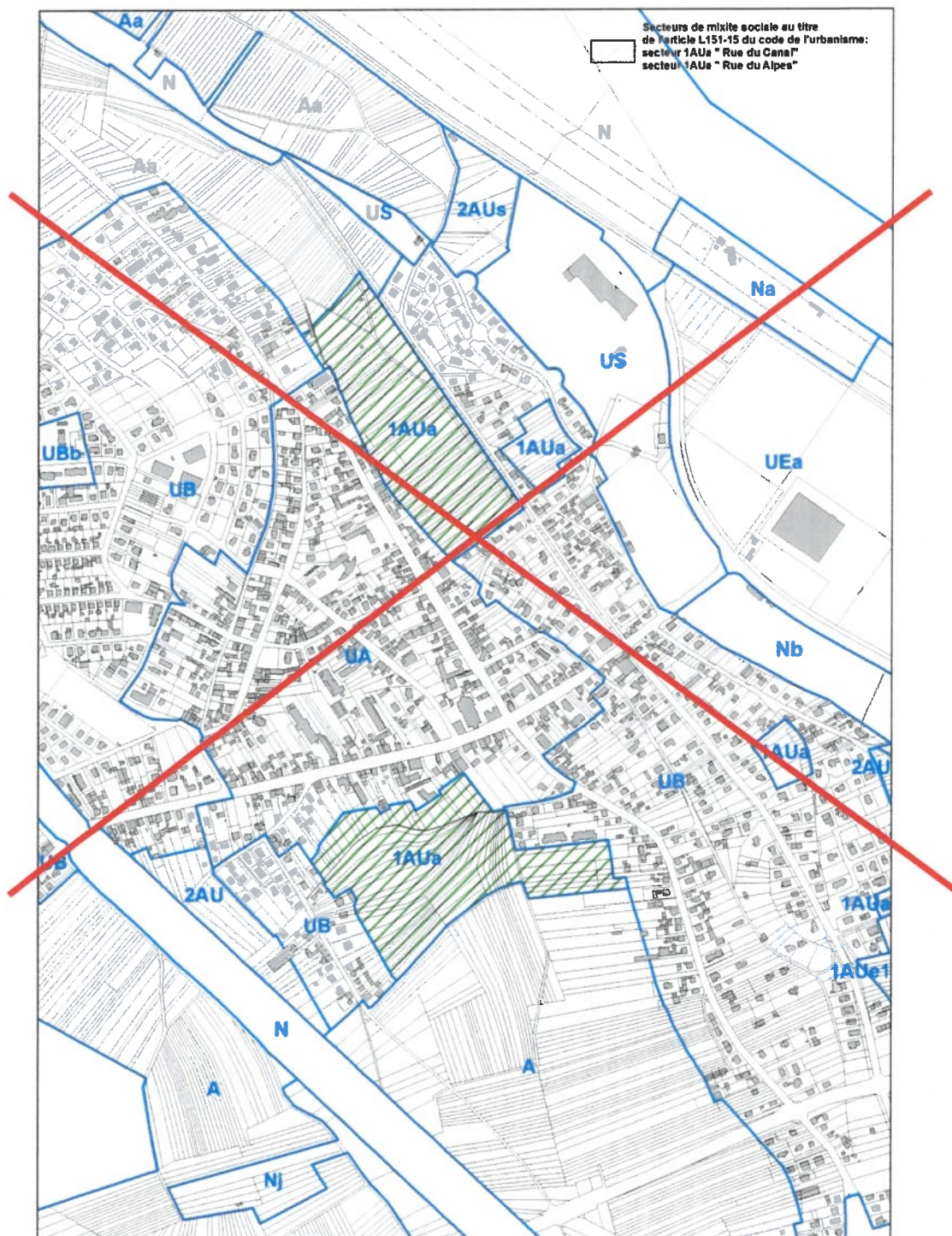
**Article N 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

**Annexe graphique : secteurs de mixité sociale (article L151-15)**

La nouvelle carte fait l'objet du document graphique 3c.

Carte supprimée :







# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°1*

## VILLAGE NEUF



### 3b. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

**Plan Local d'Urbanisme**

Modification n°1 approuvée le 2 décembre 2022 par délibération du conseil municipal

**Le Maire**



Décembre 2022





## SOMMAIRE

<b>Orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Orientations d'aménagement des secteurs IAUa - rue du Canal et rue de Haagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Orientations d'aménagement du secteur IAUa - rue des Alpes .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Orientations d'aménagement du secteur IAUa - rue des Pierres.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Orientations d'aménagement des secteur IAUe1, IAUe2 et IAUa - rue Vauban.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Orientations d'aménagement du secteur IAUe3 - Route départementale 107 .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Orientations d'aménagement du secteur 2AUm - rue de Michelfelden ...</b>	<b>15</b>

**Les modifications apportées apparaissent en rouge**

## PREAMBULE

### Orientations d'aménagement et de programmation

Extrait du **Code de l'Urbanisme** :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

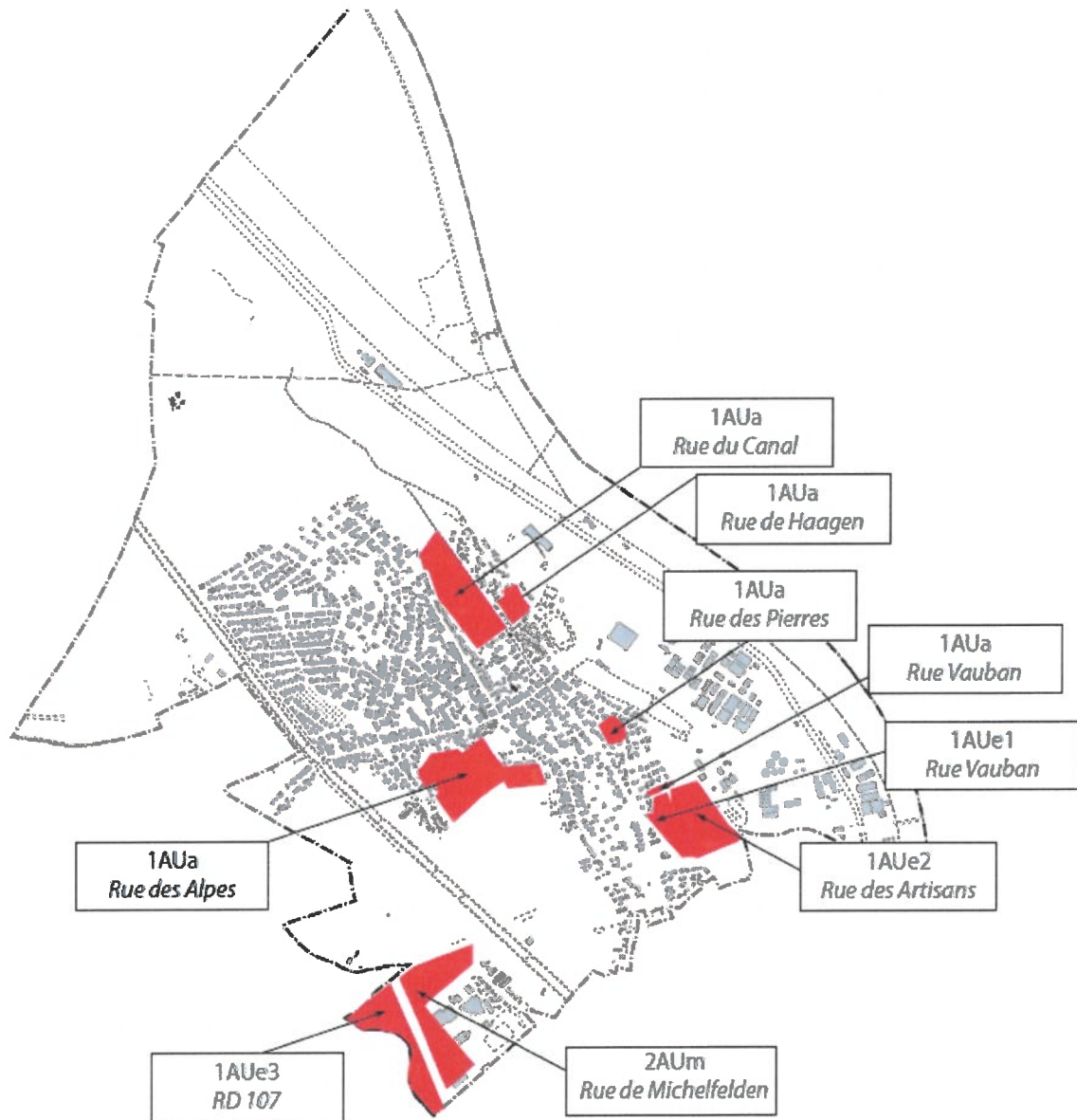
Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **plusieurs secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

## LOCALISATION DES SECTEURS A PROJETS



## I. Orientations d'aménagement des secteurs IAUa - rue du Canal et rue de Haagen

### *Description du secteur*

Ces secteurs d'une superficie de 6,7 hectares pour le secteur rue du Canal et de 1 hectare pour le secteur rue de Haagen, sont des secteurs d'extension proches du centre.

Le secteur rue du Canal comporte une importante canalisation située le long de la rue du Canal.

La superficie de ces deux zones, devrait permettre d'absorber une part du quota de logements sociaux, à créer dans le cadre de l'application des lois SRU et UH.

Les orientations d'aménagement ont mis en évidence la nécessité d'une réflexion sur l'accessibilité générale du site, notamment par la rue du Canal, qui dans l'état ne pourra, desservir l'ensemble de la zone à aménager à l'ouest, compte tenu de son étroitesse. Un emplacement réservé sur la rue du Maréchal Foch est implanté, pour se connecter à un projet de giratoire au croisement de la sortie du quartier, de la rue du Maréchal Foch et de la rue des Jardins.

~~Au sein du secteur « rue du Canal », il est demandé dans le règlement que chaque opération comprendra un minimum de 25 % de logement locatif social.~~

### *Photos du site*



**Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :**

**Secteur rue du Canal (6,7 hectares)**

- Il est demandé de démarrer l'urbanisation de cette zone soit en partie nord, soit en partie sud, pour développer le quartier au fur et à mesure des projets,
- **L'accès principal** au site se fera par deux accès principaux :
  - au sud, soit par la rue du Canal, soit en traitant l'enfouissement du transformateur et des réseaux situés à l'angle de la rue du Canal et de la rue du Rhin,
  - au nord, par l'emplacement réservé débouchant sur la rue du Maréchal Foch, et dont l'aménagement avec la rue des Jardins est prévu en giratoire,
- **Le système de desserte principale** du quartier, s'orientera autour d'une colonne vertébrale du réseau viaire sous la forme d'un bouclage, complété par un réseau secondaire de desserte des ilots,
- Deux accès motorisés au maximum seront aménagés sur la rue du Canal
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles**, seront à réaliser avec les quartiers environnants. Pour permettre de rejoindre les équipements sportifs au Nord (via le secteur d'extension de la rue de Haagen), mais également pour rejoindre le secteur des écoles et de la petite enfance le long de la rue du Maréchal Foch. Le passage à proximité de la maison communale pourra être étudié,
- L'accès aux parcelles agricoles limitrophes devra être assuré,
- **La densité des opérations à vocation d'habitat** sera au moins égal à **25 logements à l'hectare**,
- Les opérations d'aménagement seront à dominante d'habitat ;
- Les projets viendront se caler à l'arrière d'habitations donnant sur la rue du Maréchal Foch. Le projet prévoira **une zone tampon**, pour favoriser une insertion du nouveau projet dans son contexte existant,
- La **transition avec l'espace agricole au nord** sera prise en compte, avec la mise en place d'un cordon végétal composé de plantations, sous la forme de haies hautes à caractère champêtre, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues,
- Par opération d'aménagement, sera aménagé un **espace public, éco aménageable et intergénérationnel**, d'une surface représentant au moins 2% de la surface de l'opération,

**Recommandation :**

Les **arbres coupés** devront être replantés.

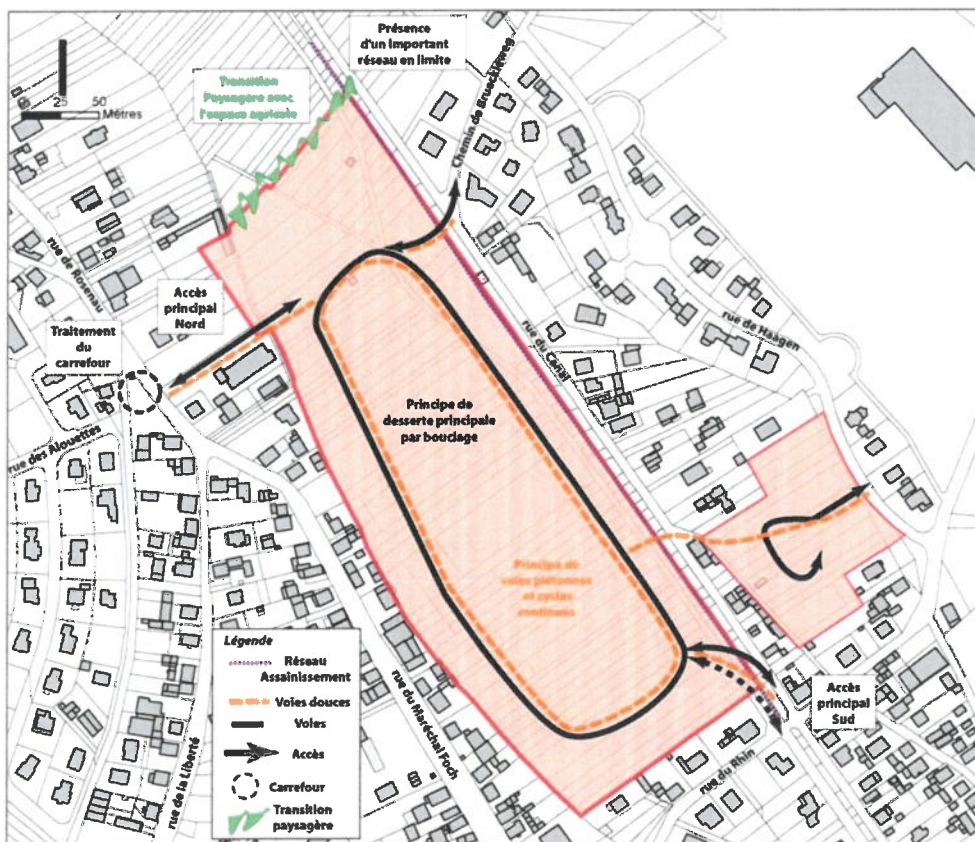


### Secteur rue de Haagen (1 hectare)

Les orientations d'aménagement de ce futur quartier à dominante d'habitat sont les suivantes :

- **L'accès principal** au site se fera par la rue de Haagen,
- Le **système de desserte principale** du quartier, s'orientera autour d'une voirie avec espace de retournement ou bouclage,
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles**, seront à réaliser avec les quartiers environnants. Pour permettre de rejoindre les équipements sportifs au Nord, mais également pour rejoindre le secteur des écoles et de la petite enfance le long de la rue du Maréchal Foch (par le secteur rue du Canal).

### Principe d'aménagement des secteurs IAUa - rue du Canal et rue de Haagen



## 2. Orientations d'aménagement du secteur IAUa - rue des Alpes

### *Description du secteur*

Le secteur IAUa de la rue des Alpes, occupe une superficie de 7,4 hectares à proximité immédiate du centre ville commercial et institutionnel.

Sa superficie devrait permettre d'absorber une part du quota de logements sociaux, à créer dans le cadre de l'application des lois SRU et UH.

Les orientations d'aménagement étudiées à ce jour ont mis en évidence la nécessité d'une réflexion sur l'accessibilité générale du site, notamment par la rue de Huningue et la rue du Général de Gaulle. Plusieurs emplacements réservés, permettent d'irriguer le secteur à projet.

Une réflexion globale sur le réseau d'assainissement sera également à prendre en compte lors du développement du secteur (nécessités techniques - pompes de relevage).

~~Au sein de ce secteur, il est demandé dans le règlement que chaque opération comprendra un minimum de 25 % de logement locatif social.~~

### *Photos du site*





**Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :**

- **La densité des opérations d'habitat** sera au moins égal à **25 logements à l'hectare**,
- Les opérations d'aménagement seront à dominante d'habitat ;
- **Les accès principaux** au site se feront :
  - à **au nord**, par la rue du Général de Gaulle, au niveau de l'emplacement réservé n°6, par une voirie à double sens,
  - à **l'ouest**, par un accès débouchant sur la rue des Alpes,
  - un accès sera réalisé depuis la rue du Huningue (cf flèche sur le schéma d'aménagement) ; à terme il devra être relié au réseau viaire du secteur IAUa.
- **Les accès secondaires** se feront en sens unique en partie est sur la rue de Huningue, et en partie nord-ouest sur la rue du Général de Gaulle (au niveau de l'emplacement réservé n°4),
- la partie non urbanisée au nord-est de la zone à urbaniser, sera desservie par une voie reliant la rue de Huningue,
- Le **système de desserte principale** du quartier, s'orientera autour d'une colonne vertébrale du réseau viaire sous la forme d'un bouclage, complété par un réseau secondaire de desserte des ilots,
- L'accès aux parcelles agricoles limitrophes devra être assuré,
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles**, seront à réaliser avec les quartiers environnants. Notamment par un accès à l'ouest sur la rue des Alpes au niveau de l'emplacement réservé n°3, et d'un accès sur la rue du Général de Gaulle par le biais de l'emplacement réservé n°5,
- Lors de l'aménagement de ce secteur il est recommandé de s'appuyer sur les **perspectives visuelles existantes sur l'église** depuis la RD105, afin de préserver l'émergence de ce bâtiment au sein de l'agglomération,
- La **transition avec l'espace agricole au sud** sera prise en compte, avec le traitement d'un **front urbain soigné**,
- Par opération d'aménagement, sera aménagé un **espace public, éco aménageable et intergénérationnel**, d'une surface représentant au moins 2% de la surface de l'opération,
- Les terrains vierges inscrits en zone UA, et situés au Nord du Chemin Neuf, pourront être provisoirement desservis par le Chemin Neuf ; à terme, lors de l'aménagement du secteur IAUa limitrophe, le site sera relié au système viaire du secteur IAUa.

## Principe d'aménagement secteur IAUa - rue des Alpes



### 3. Orientations d'aménagement du secteur IAUa - rue des Pierres

#### *Description du secteur*

Ce secteur d'une superficie de 0,6 hectare est un secteur d'extension à vocation dominante d'habitat, situé au nord-est de l'agglomération, le long de la rue des Pierres.

Son accessibilité se fera par une parcelle vide donnant sur la rue Vauban.

#### *Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :*

- **L'accès principal** au site se fera par la rue Vauban. Une **voie de desserte** permettra d'aménager l'ensemble de la surface,
- **La densité des opérations d'habitat** sera au moins égal à **25 logements à l'hectare**,
- **Un bouclage viaire sera à réaliser** entre les rues des Pierres et Vauban.



Accès - voie de bouclage

#### 4. Orientations d'aménagement des secteurs IAUe1, IAUe2 et IAUa - rue Vauban

##### *Le secteur IAUa (0,4 ha)*

Son accessibilité se fera par la rue Vauban, au droit du giratoire.

##### Principe d'aménagement secteur IAUa - rue Vauban



### **Les secteurs IAUe1 (4,6ha) et IAUe2 (2,5 ha)**

Ces secteurs sont à vocation économique.

Le secteur IAUe1 est un secteur d'extension à vocation tertiaire

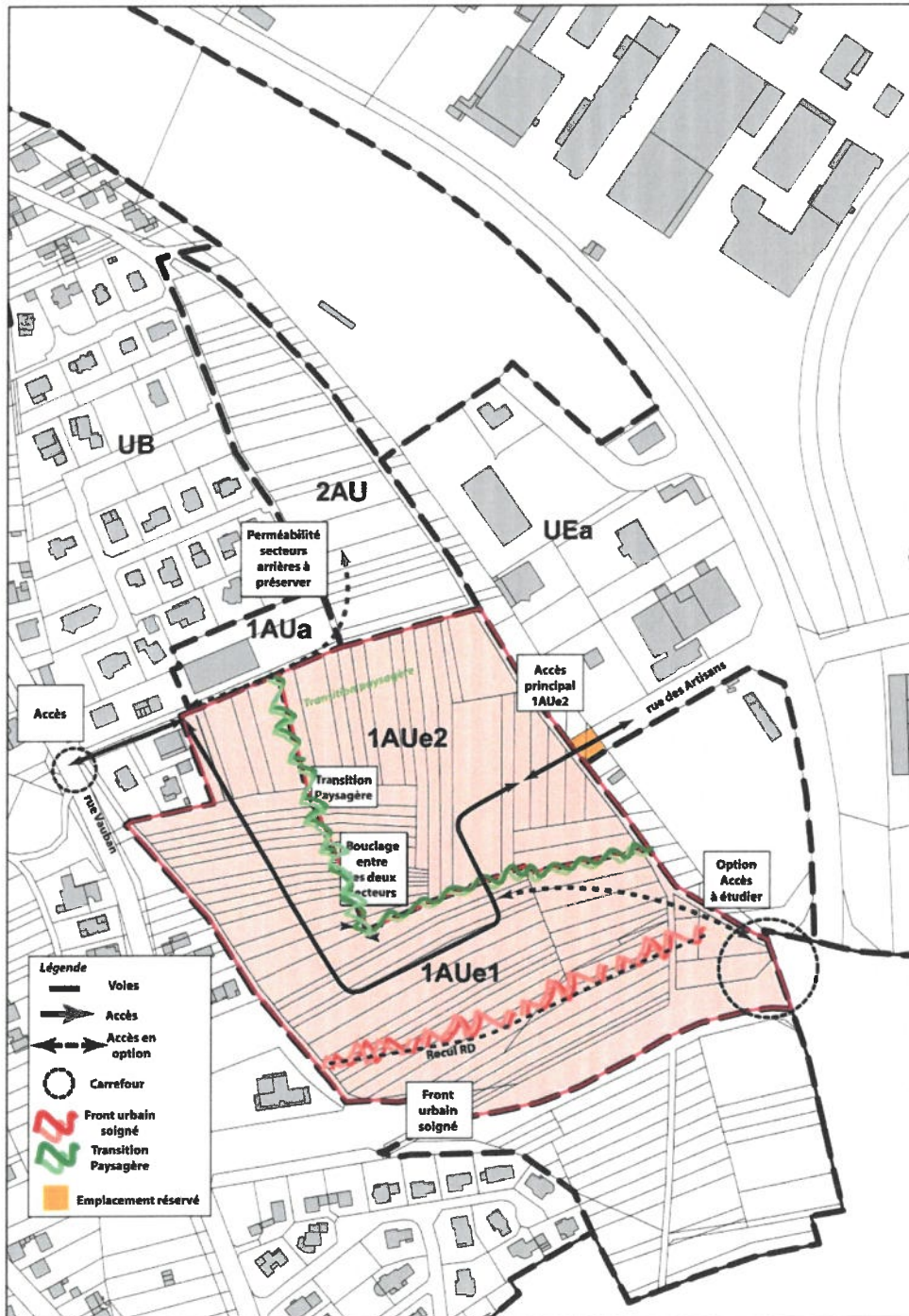
Le secteur IAUe2 est un secteur à vocation d'activités mixtes.

### **Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :**

- **L'accès principal du secteur IAUe2** au site se fera par la rue des Artisans, dans le prolongement de la rue existante. Une option pourra être étudiée pour se connecter directement sur le giratoire RD105/boulevard d'Alsace, qui permettrait dans ce cas une desserte des deux secteurs d'activités (**IAUe1 et IAUe2**).  
Dans tous les cas les infrastructures de voirie devront être conçues pour permettre une desserte interne cohérente des 2 secteurs d'activités. Des préconisations seront mises en place pour éviter le transit des poids-lourds entre les deux secteurs d'activités.  
En outre depuis la RD 105, un accès pourra éventuellement être envisagé à partir de l'accès existant à hauteur du chemin rural situé à côté de l'office du tourisme, si les conditions de sécurité sont réunies. Cet accès sera à sens unique (entrée), pour les flux en venant de l'Est. Aucun autre accès direct à la RD 105 ne pourra être réalisé.
- **L'accès au secteur IAUe1** pourra également se faire via la rue Vauban, au droit du giratoire. Une **voie de desserte** permettra d'aménager l'ensemble de la surface.
- Le **front urbain** donnant sur la RD 105 sera soigné et de **haute qualité architectural et urbanistique (effet vitrine/Porte de France)**,
- La **transition entre les deux secteurs IAUe1 et IAUe2** sera prise en compte, avec la mise en place d'un **cordon végétal** composé de plantations, sous la forme de haies hautes à caractère champêtre, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues,
- Il conviendra de préserver la **perméabilité des flux** des véhicules légers et des liaisons douces, avec les secteurs en arrière plan de la zone 2AU, avec la rue Vauban,
- Un espace tampon végétalisé devra être réalisé entre le secteur IAUa et les secteurs IAUe1 et IAUe2.



## Principe d'aménagement des secteurs 1AUe1 et 1AUe2



## 5. Orientations d'aménagement du secteur IAUe3 - Route départementale 107

### *Description du secteur*

Ce secteur d'une superficie de 6 hectares est un secteur d'extension au sud de l'agglomération, à la croisée de deux routes départementales.

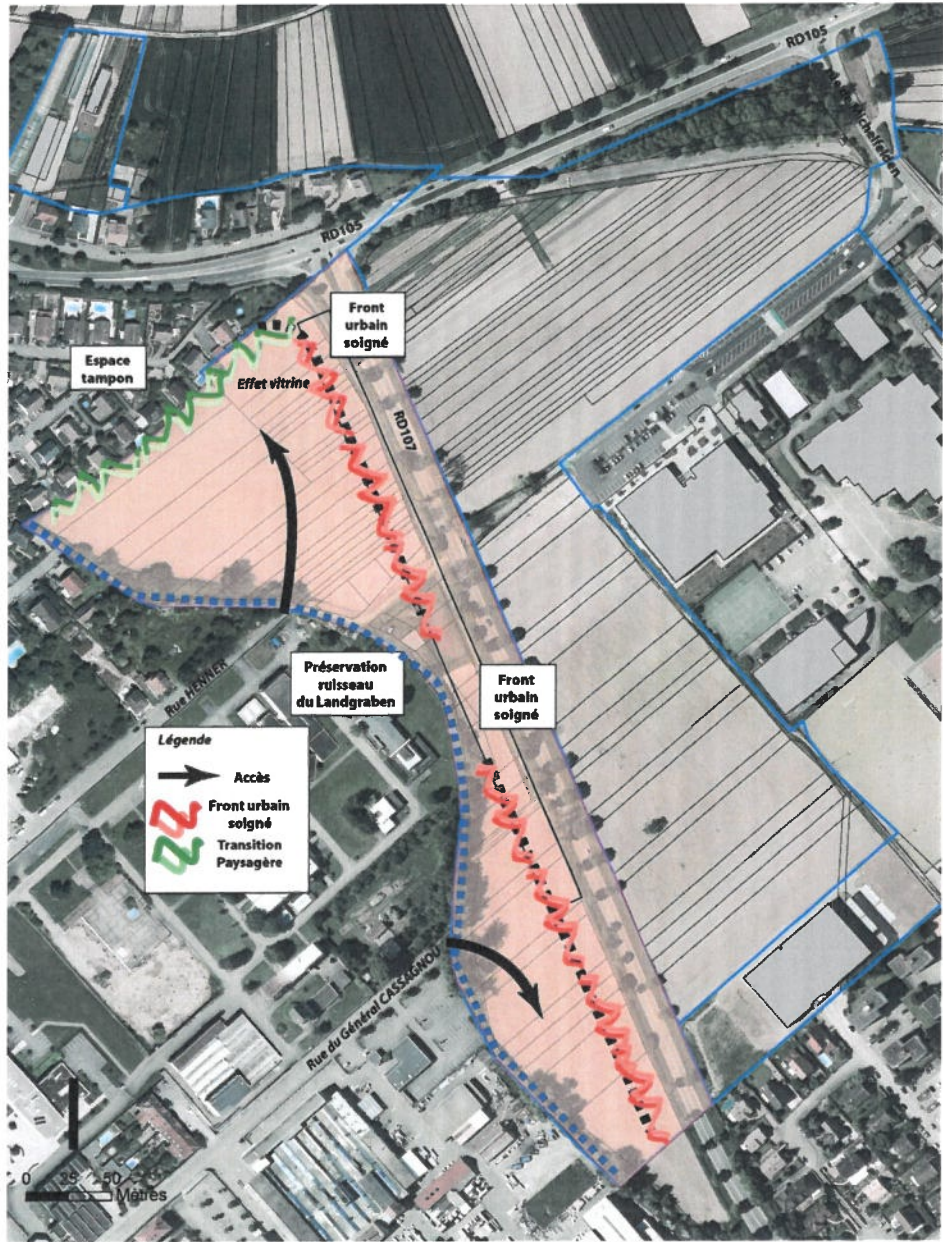
Le secteur est en limite avec le ban communal de Saint-Louis.

La réflexion sur sa desserte devra se faire en lien avec la ville de Saint-Louis, les accès depuis les routes départementales n'étant pas possible.

### *Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :*

- **L'accès principal** au secteur se fera par deux accès principaux depuis les rues Henner et Cassagnou (sur la ban communal de la ville de Saint-Louis), Un seul accès depuis la RD107 sera possible.
- Les projets viendront se caler au nord et à l'est sur les RD, avec un effet vitrine. Le **front urbain** donnant sur cette voie très passante **sera soigné**,
- Les projets viendront se caler à l'arrière d'habitations au nord. Le projet prévoira **une zone tampon végétalisée**, pour favoriser une insertion du nouveau projet dans son contexte existant,
- La présence du **Landgraben sera à protéger**, avec son cordon végétal d'accompagnement. Son franchissement reste possible.

**Principe d'aménagement secteur IAUe3 - le long de la RD107**





## 6. Orientations d'aménagement du secteur 2AUm - rue de Michelfelden

### *Description du secteur*

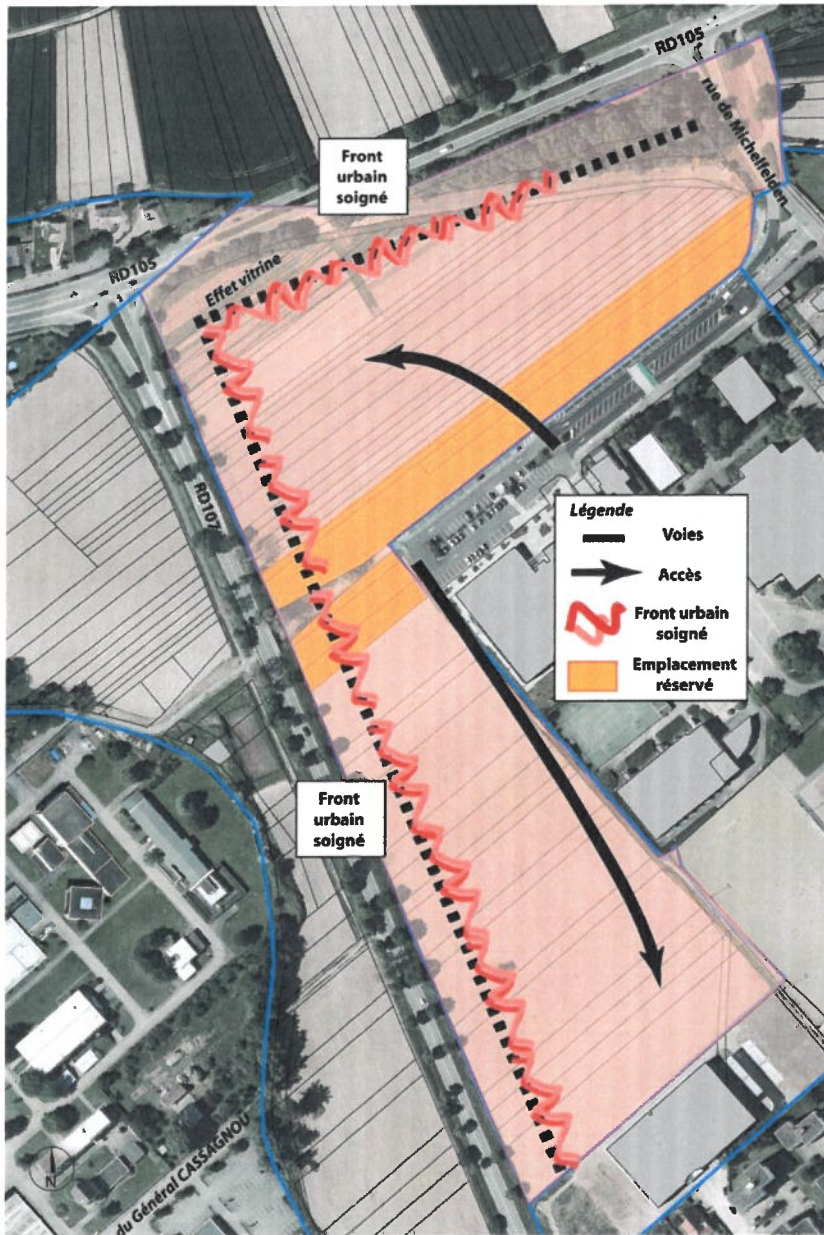
Ce secteur d'une superficie de 7,9 hectares est un secteur d'extension au sud de l'agglomération, à la croisée de deux routes départementales, et à proximité de nombreux équipements sportifs, scolaires et de loisirs.

Son développement sera en rapport avec les éléments présents, et concernant des projets pour le territoire.

### *Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :*

- **L'accès principal** au secteur se fera par deux accès principaux depuis la rue de Michelfelden,
- Les projets viendront se caler au nord et à l'ouest sur les RD, avec un effet vitrine. Le **front urbain** donnant sur cette voie très passante **sera soigné**,
- Les **arbres coupés** devront être replantés.

Principe d'aménagement secteur 2AUm - rue de Michelfelden





# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°1*

## VILLAGE NEUF



### 3c. Document graphique :

#### Secteurs de mixité sociale

au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

**Plan Local d'Urbanisme**

Modification n°1 approuvée le 2 décembre 2022 par  
délibération du conseil municipal

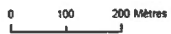
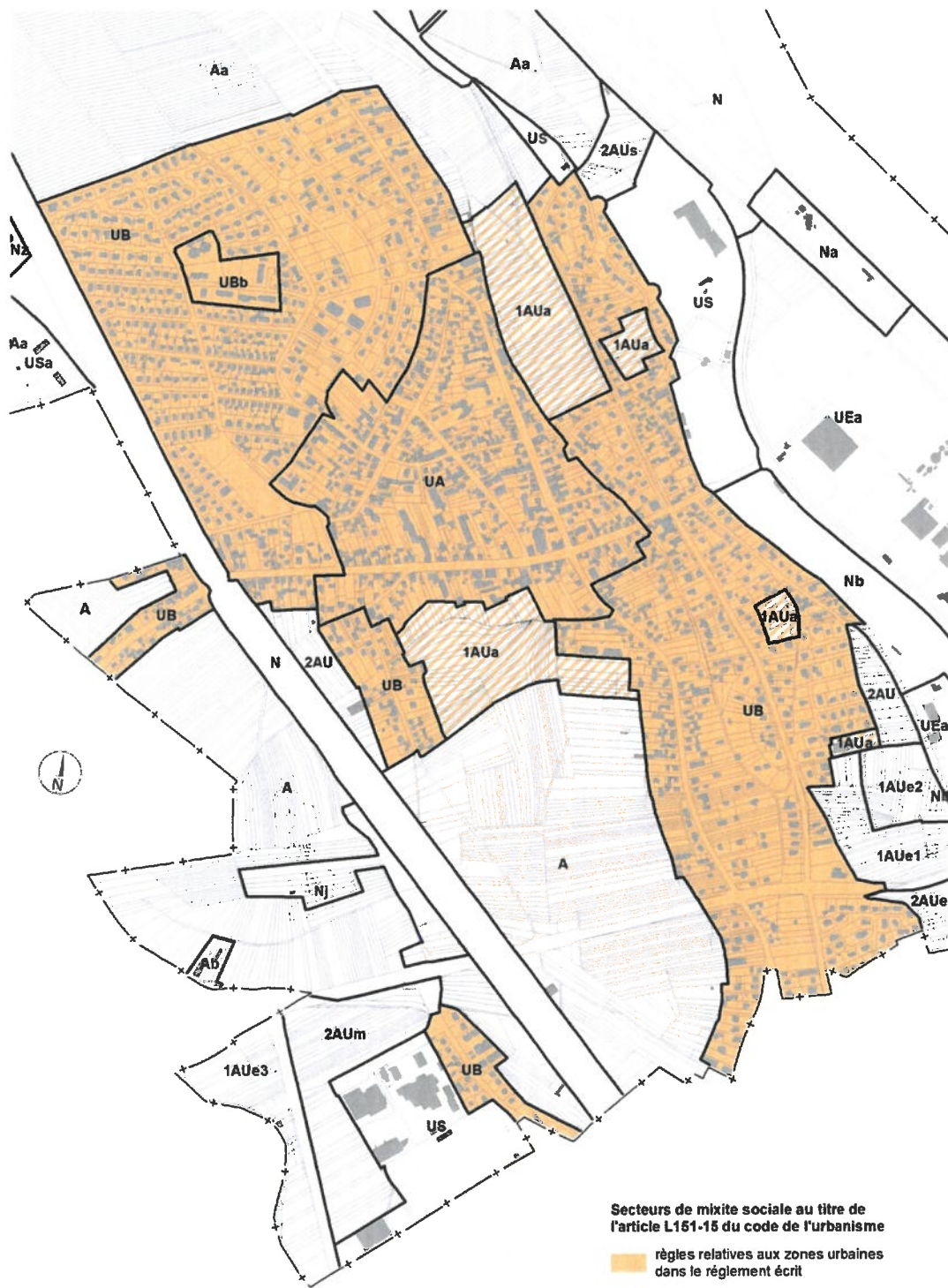
**Le Maire**



Décembre 2022









République Française  
Département du Haut-Rhin

# COMMUNE DE VILLAGE-NEUF



## TAXES ET REDEVANCES COMMUNALES

2023



Document délibéré par le Conseil Municipal le 02/12/2022



COMMUNE DE VILLAGE-NEUF

Complexe sportif, culturel & festif

Tarifs de mise à disposition des locaux, installations et équipements

Délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2022

TARIFS au 1er janvier 2023

		DU LUNDI AU VENDREDI				WEEK-END ET JOURS FERIES			
		EXTERIEURS		LOCAUX		EXTERIEURS		LOCAUX	
SALLES	Capacité max. & observations	Journée	1/2 journée	Journée	1/2 journée	Journée	1/2 journée	Journée	1/2 journée
Salle culturelle, configuration banquet avec bar, cuisine, billetterie, garde-robe	max. 500 places	1500,00 € (caution 500,00 €)	1000,00 € (caution 500,00 €)	750,00 € (caution 500,00 €)	500,00 € (caution 500,00 €)	2000,00 € (caution 500,00 €)	1350,00 € (caution 500,00 €)	1000,00 € (caution 500,00 €)	675,00 € (caution 500,00 €)
Salle culturelle, configuration gradins et chaises avec bar, billetterie, garde-robe	gradins max 308 places, chaises max 239 places	1000,00 € (caution 300,00 €)	680,00 € (caution 300,00 €)	500,00 € (caution 300,00 €)	340,00 € (caution 300,00 €)	1350,00 € (caution 300,00 €)	900,00 € (caution 300,00 €)	680,00 € (caution 300,00 €)	450,00 € (caution 300,00 €)
Salle culturelle, configuration mixte avec bar et cuisine	gradins max 308 places, banquet max 200 places	1500,00 € (caution 300,00 €)	1000,00 € (caution 300,00 €)	750,00 € (caution 300,00 €)	500,00 € (caution 300,00 €)	2000,00 € (caution 500,00 €)	1350,00 € (caution 500,00 €)	1000,00 € (caution 500,00 €)	675,00 € (caution 500,00 €)
Hall d'entrée / bar / configuration banquet avec cuisine et garde-robe	max 150 places	500,00 € (caution 100,00 €)	340,00 € (caution 100,00 €)	250,00 € (caution 100,00 €)	170,00 € (caution 100,00 €)	680,00 € (caution 100,00 €)	450,00 € (caution 100,00 €)	340,00 € (caution 100,00 €)	225,00 € (caution 100,00 €)
Bar / hall d'entrée Tarif horaire	max 200 places debout 1/2 journée = 3h 1 journée = 5h	15 €		7,50 €		20 €		10 €	
Salles associatives Tarif horaire	40 ou 50 places 1/2 journée = 3h 1 journée = 5h	15 €		7,50 €		20 €		10 €	
Les associations ayant leur siège social sur le territoire de la Commune de VILLAGE-NEUF ont droit à une seule prestation gratuite par an (quelque soit sa nature) Les associations "Les Chouettes AL" et "Art'Neuf" disposent de la gratuité permanente des locaux pour l'organisation des actions périscolaires et manifestations culturelles L'association "Ecole de Musique de Village-Neuf" dispose gratuitement de la salle culturelle pour ses auditions et manifestations									
Salle omnisport avec vestiaires Tarif horaire	1/2 journée = 3 x tarif horaire 1 journée = 5 x tarif horaire	10 €		-		13,50 €		-	
Salle omnisport avec vestiaires 1/3 plateau Tarif horaire	1/2 journée = 3 x tarif horaire 1 journée = 5 x tarif horaire	3,50 €		-		4,50 €		-	

	DU LUNDI AU VENDREDI		WEEK-END ET JOURS FERIÉS	
	EXTERIEURS	LOCAUX	EXTERIEURS	LOCAUX
<b>SALLES</b>				
Salle de gymnastique <u>Tarif horaire</u>	8 €	-	11 €	-
Salle de lutte <u>Tarif horaire</u>	6 €	-	8 €	-
Stade diurne <u>Tarif horaire</u>	8 €	-	11 €	-
Stade nocturne <u>Tarif horaire</u>	16 €	-	22 €	-
Multisports <u>Tarif horaire</u>	5 €	-	7 €	-
<b>Autres prestations</b>	<b>EXTERIEURS</b>	<b>LOCAUX</b>	<b>EXTERIEURS</b>	<b>LOCAUX</b>
<b>Tarif horaire</b>				
Location pour enregistrement et répétitions	60 €	-	60 €	-
Forfait sonorisation (32 entrées)	30 €	15 €	30 €	15 €
Forfait jeu d'orgue (48 circuits)	30 €	15 €	30 €	15 €
Forfait vidéo projection	30 €	15 €	30 €	15 €
Assistance technique (coût horaire)	30 €	30 €	30 €	30 €

## COMMUNE DE VILLAGE-NEUF

### *Maison Communale, locaux du 1<sup>er</sup> étage*

Tarifs de mise à disposition des locaux, installations et équipements

Délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2022

#### TARIFS 2023

Location destinée aux particuliers résidant à Village-Neuf, pour y donner des réceptions limitées aux vins d'honneur, pots de l'amitié, apéritifs (à l'exclusion des repas) à l'occasion d'événements familiaux ou professionnels (mariages, décès, grands anniversaires, départs à la retraite...), ainsi qu'aux associations, sociétés ou organismes extérieurs et aux candidats aux élections politiques ou professionnelles pour la tenue de réunions politiques.

La mise à disposition s'effectue à titre gracieux quelque soit la durée pour les associations, sociétés et organismes ayant leur siège à Village-Neuf

LOCAUX		TARIFS	
Descriptif	Capacité maximale & observations	Durée de location inférieure ou égale à 3 heures	Durée de location supérieure à 3 heures
Grande salle, office avec local de desserte et local ménage, toilettes hommes et dames et hall ouvert sur la cage d'escalier	Capacité maximale de 200 places, surface de 200 m <sup>2</sup>	<b>150 €</b>	<b>250 €</b>

## Concessions des terrains dans le Cimetière

Délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2022

TARIFS au 1er janvier 2023

	01/01/2022 p.m.	01/01/2023
<b>CONCESSIONS TRENTENAIRES</b>		
Tombe simple	123,10 €	124,30 €
Tombe double	246,20 €	248,70 €
Tombe triple	368,80 €	372,50 €
Tombe quadruple	492,30 €	497,20 €
Tombe enfants	61,60 €	62,20 €
Tombe cinéraire (4 urnes)	1 436,50 €	1 450,90 €
Colombarium case (4 urnes)	1 436,50 €	1 450,90 €

<b>CONCESSIONS QUINZENAIRE</b>		
Tombe simple	61,60 €	62,20 €
Tombe double	123,10 €	124,30 €
Tombe triple	184,60 €	186,40 €
Tombe quadruple	246,20 €	248,70 €
Tombe enfants	30,80 €	31,10 €
Tombe cinéraire (4 urnes)	718,20 €	725,40 €
Colombarium case (4 urnes)	718,20 €	725,40 €



COMMUNE DE VILLAGE-NEUF

**TAXES ET REDEVANCES COMMUNALES**

**Droits de place**

Délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2022

TARIFS au 1er janvier 2023

	01/01/2022 p.m.	01/01/2023
<b>ORDINAIRE</b>		
Par mètre linéaire	3,20 €	3,20 €
Marché - Place de la Libération (ml/jour)	1,50 €	- €
Marché - (autres sites) (ml/jour)	1,50 €	1,50 €
Vente de sapins de Noël (forfait/jour)	6,10 €	6,10 €
Marchand ambulant portant sur lui les marchandises à vendre (par jour)	6,10 €	6,10 €

<b>FETE FORAINE (valable pour la durée de la fête, non fractionnable)</b>		
Stand ordinaire ml	6,10 €	6,10 €
Balançoire ml	6,10 €	6,10 €
Manège enfants et voltigeur ml	8,84 €	8,84 €
Auto-tamponneuse (petit : 10 x 20 m)	80,00 €	80,00 €
Auto-tamponneuse (grand : plus de 20 m)	100,00 €	100,00 €

<b>POUR CIRQUE (par installation)</b>		
Petit cirque ouvert	17,53 €	17,53 €
Petit cirque fermé	34,61 €	34,61 €
Grand cirque	143,30 €	143,30 €

COMMUNE DE VILLAGE-NEUF

**TAXES ET REDEVANCES COMMUNALES**

**Tirages photocopies**

Délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2022

TARIFS au 1er janvier 2023

	01/01/2022 p.m.	01/01/2023
<b>PHOTOCOPIES COULEUR</b>		
<u>Particuliers et entreprises privées</u>		
A4	0,76 €	0,76 €
B4	1,14 €	1,14 €
A3	1,52 €	1,52 €
<u>Organismes publics, associations, établissements scolaires, personnel de la Mairie</u>		
A4	0,46 €	0,46 €
B4	0,69 €	0,69 €
A3	0,91 €	0,91 €

<b>PHOTOCOPIES NOIR ET BLANC</b>		
<u>Particuliers et entreprises privées</u>		
A4	0,08 €	0,08 €
B4	0,11 €	0,11 €
A3	0,15 €	0,15 €
<u>Organismes publics, associations, établissements scolaires, personnel de la Mairie</u>		
A4	0,03 €	0,03 €
B4	0,05 €	0,05 €
A3	0,06 €	0,06 €

COMMUNE DE VILLAGE-NEUF

**TAXES ET REDEVANCES COMMUNALES**

**Main d'œuvre, vacations et divers**

Délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2022

TARIFS au 1er janvier 2023

	01/01/2022 p.m.	01/01/2023
<b>TAUX HORAIRE</b>		
Travaux ordinaires	23,90 €	24,10 €
Travaux extraordinaires ou insalubres	44,80 €	45,20 €
Supplément pour travaux dimanche, jour férié ou de nuit	23,90 €	24,10 €
Mise à disposition du tracteur communal avec chauffeur	53,00 €	53,50 €

<b>DIVERS</b>		
Taxe de stationnement des taxis (par an et par emplacement)	77,40 €	78,20 €
Fermage terrains communaux (par are et par an)	2,20 €	2,20 €
Mise à disposition d'un véhicule municipal / Forfait appliqué par tranche de 100 km (1)	20,00 €	20,00 €

(1) : Les 200 premiers kilomètres ne sont pas facturés  
Toute tranche de 100 km entamée est due en totalité



**VILLAGE-NEUF**  
Haut-Rhin, Alsace, France



## CONVENTION DE FINANCEMENT

<p>Objet de la Convention :</p> <p><b>Participation Communale dans le cadre de la construction de 23 logements locatifs seniors sis 1 rue des Vergers à Village-Neuf</b></p>	<p>Nom et adresse du bénéficiaire de la subvention</p> <p><b>HABITATS DE HAUTE ALSACE HHA 73 RUE DE MORAT BP 10049 68000 COLMAR</b></p>
<p>Montant de la subvention : 61 950 €</p>	<p>Convention passée en exécution de la délibération du 2 décembre 2022</p>



# CONVENTION DE FINANCEMENT

ENTRE

**LA COMMUNE DE VILLAGE-NEUF** représentée par son Maire, Madame Isabelle TRENDDEL, dûment habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2022,

ET

**HABITATS DE HAUTE ALSACE « HHA »**, Bénéficiaire, sis 73 rue de Morat BP 10049 68000 COLMAR représenté par son Directeur Général, Monsieur Guillaume COUTURIER, ci-après dénommé le bénéficiaire,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de la participation de la Commune de Village-Neuf au financement de la construction de 23 logements locatifs sociaux PLAI PLUS réalisés par le Bénéficiaire, 1 rue des Vergers à Village-Neuf.

Le terrain figure au cadastre en section 17 parcelle n°1191.

## **ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE**

Le Bénéficiaire s'engage à affecter les fonds versés exclusivement aux logements décrits à l'article 1 de la présente convention.

## **ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

La Commune s'engage à verser les fonds selon les modalités définies à l'article 4 de la présente convention.

## **ARTICLE 4 : MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION**

Le montant et les modalités de versement de la subvention communale sont arrêtés comme suit :

### 4.1. Montant de la participation

La création des 23 logements locatifs sociaux donne lieu à une subvention de 50 € par mètre carré, soit pour 1239 m<sup>2</sup> SHAB un montant total de 61 950 € accordé par la Commune de Village-Neuf à HHA.

#### 4.2. Modalités de versement

La participation financière de la Commune de Village-Neuf sera versée selon les modalités suivantes :

- 100 % à la délivrance du permis de construire

#### **ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est établie pour une durée de 10 ans à compter de la date de sa notification.

Convention établie en 2 exemplaires

Village-Neuf, le \_\_\_\_\_

Colmar, le \_\_\_\_\_

Pour la Commune de Village-Neuf

Pour Habitats de Haute Alsace

Isabelle TRENDEL  
Maire

Guillaume COUTURIER  
Directeur Général