

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq septembre à dix-neuf 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 Adjointes et Conseiller délégué :

Fabienne RICHARD, Thurianna RAMASSAMY, Josiane WISSLE, Marcel BISSELBACH, André KASTLER (à partir du point 4-3), Richard ROGOWSKI, Mathieu SCHMITTER.

Mmes et MM. les Conseillers :

Sabine BIANCHI, Véronique BOESINGER, Caroline CACHEUR, Carine HEINRICH, Laure HOOD, Aude SOUITA, Christian BETTINGER, Francis DELHOPITAL (à partir du point 3-1), Jean KOEHL, Jonathan MAIER, Michel ROUDERIES, Patrick SPINDLER, Laurent ULRICH, et Francis VERGER.

Sont excusés :

- M. Olivier BRENGARD, qui donne procuration à M. André KASTLER, Adjoint,
- M. Francis DELHOPITAL (jusqu'au point 2 inclus), qui donne procuration à M. Jean KOEHL,
- Mme Charline FRONTERA, qui donne procuration à Mme Thurianna RAMASSAMY, Adjointe,
- Mme Dominique GROELLY, qui donne procuration à M. Patrick SPINDLER,
- M. André KASTLER (jusqu'au point 4-2 inclus),
- Mme Evelyne MULLER-RONDO, qui donne procuration à Mme Josiane WISSLER,
- M. Guy UNTERSEH, Adjoint, qui donne procuration à M. Marcel BISSELBACH, Adjoint.

Assiste : M. Olivier CRELEROT, Directeur Général des Services et secrétaire de séance.

Madame la Maire ouvre la séance à dix-neuf 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.

Elle indique que M. André KASTLER, 1^{er} Adjoint délégué aux affaires d'urbanisme, a été tiré au sort comme juré d'assises et siège actuellement à la cour d'appel de Colmar. L'audience s'étant clôturée tardivement, il arrivera en retard à la séance du Conseil Municipal. Plusieurs points relatifs à l'urbanisme devant être abordés, elle propose de modifier l'ordre des points inscrits à l'ordre du jour pour permettre à M. KASTLER de présenter les sujets relevant de sa délégation. A l'unanimité des voix, le Conseil approuve cette proposition.

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 2 juin 2025
3. Opérations immobilières
 - 3-1. Vente des parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834 situées rue de Blauen
 - 3.2. Démolition d'un hangar agricole situé sur les parcelles à céder au bailleur social HHA
 - 3-3. Rétrocession totale anticipée du bien situé 8 rue des Etoiles acquis par l'Etablissement Public Foncier (EPF d'Alsace) au profit d'un tiers (Habitats de Haute Alsace)
4. Subventions d'investissement
 - 4-1. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux rue de Blauen
 - 4-2. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux 8 rue des Etoiles
 - 4-3. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux 18 rue des Jardins
 - 4-4. Subvention à l'association « Cigogne d'Alsace » pour l'acquisition de divers matériels et plantations
5. Approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Village-Neuf

6. Approbation du rapport local de suivi de l'artificialisation des sols
7. Délégation de signature à un membre du Conseil Municipal en vertu de l'article L422-7 du code de l'urbanisme
8. Subventions de fonctionnement
 - 8-1. Subvention à la fanfare « Les Hussards d'Altkirch » à l'occasion de leur 25^{ème} anniversaire
 - 8-2. Subvention au Chœur d'Hommes du Rhin de Village-Neuf à l'occasion de son 20^{ème} anniversaire
 - 8-3. Subvention à l'Association Départementale du Haut-Rhin OCCE 68
 - 8-4. Subvention au Volant des 3 Frontières pour l'organisation du Circuit Elite Jeunes 2025
9. Demande d'aide au titre de l'axe 1 du fonds vert – Aide aux maires bâtisseurs
10. Détermination d'une redevance pour l'occupation du domaine public par les terrasses de restaurants ou de cafés
11. Recensement de la population 2026
12. Convention de délégation temporaire de maîtrise d'ouvrage et de partenariat relative au programme de développement des aires de services cyclotouristiques
13. Informations et communications diverses
 - 13-1. Rentrée scolaire 2025-2026
 - 13-2. Rapport d'activité 2024 de divers EPCI
 - 13-3. Information récapitulative concernant les déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie et les décisions de Mme la Maire concernant l'exercice du droit de préemption
 - 13-4. Communication des dépenses d'investissement et de fonctionnement réalisées entre le 24 mai 2025 et le 16 septembre 2025
14. Divers

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

SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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 M. Olivier CRELEROT, Directeur Général des Services, en qualité de secrétaire de séance.

2^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Approbation du procès-verbal de la séance du 2 juin 2025

Mme la Maire demande aux membres du Conseil Municipal s'ils ont des observations à formuler sur le procès-verbal de la séance du 2 juin 2025 qui leur a été adressé le 19 septembre 2025 et qui a été rédigé par M. Olivier CRELEROT, Directeur Général des Services et Secrétaire de la séance.

Le Conseil Municipal :

- A l'unanimité des voix ;
- Approuve le procès-verbal de la séance du 2 juin 2025 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^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Opérations immobilières

3-1. Vente des parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834 situées rue du Blauen

Mme la Maire expose :

Par arrêté municipal n°2024-102 du 19 juin 2024 la commune de Village-Neuf a exercé son droit de préemption, en application de l'article L211-1 du code de l'urbanisme, pour acquérir le bien situé à Village-Neuf, 19B rue de Rosenau afin de développer l'offre de logements locatifs sociaux.

Conformément aux variantes proposées par l'étude de faisabilité réalisée par le cabinet DOSDA SCHRECK pour le compte de la commune, il a été décidé de scinder la propriété en deux parties : la maison d'habitation et ses annexes prenant accès rue de Rosenau d'une part (parcelles cadastrées section 3 n° 831 et 833), et le terrain avec un hangar agricole à l'arrière de la maison d'autre part (parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834).

Cette seconde partie constitue, après démolition du hangar, un terrain à bâtir d'une contenance de 10,29 ares prenant accès sur la rue du Blauen. En revanche les constructions projetées devront être raccordées aux réseaux présents dans la rue de Rosenau et chemineront dans la parcelle cadastrée section 3 n° 833 située entre la maison d'habitation et la rue du Blauen.

Par courrier du 5 août 2025, le bailleur social Habitats de Haute-Alsace a fait connaître son souhait d'acquérir le terrain à bâtir constitué, après démolition du hangar, des parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834 d'une contenance de 10,29 ares au prix de 205 800 € pour y développer une opération de construction comprenant 12 logements locatifs sociaux (6 PLAI, 3 PLUS, 3 PLS).

Mme CACHEUR souhaite savoir comment sera géré le stationnement des véhicules de cette future résidence, plusieurs voitures étant régulièrement stationnées dans la rue du Blauen.

Mme la Maire répond que les normes de stationnement pour les logements sociaux sont fixées par la loi à un stationnement par logement, dérogeant au règlement du Plan Local d'Urbanisme. Cela n'empêche pas la Municipalité de négocier 2 places de stationnement par logement avec chaque bailleur ayant un projet à Village-Neuf pour ne pas générer de nuisances pour le voisinage et rendre possible la mixité sociale.

Mme RICHARD, Adjointe, signale que les stationnements dans la rue du Blauen proviennent de véhicules appartenant aux locataires de la résidence Ô'Vert dont les garages sont utilisés pour stocker des affaires et non y garer leur voiture.

Le Conseil Municipal :

- ↪ Vu le contrat de mixité sociale signé le 5 février 2024, élaboré par la commune de Village-Neuf en concertation avec les services de l'État et Saint-Louis Agglomération, constituant conformément à l'article L302-8-1 du code de la construction et de l'habitation un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Village-Neuf d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025 ;
- ↪ Vu l'avis des services fiscaux en date du 19/05/2025 enregistré sous références DS n°23563302 / OSE n°2025-68349-21577261 estimant la valeur vénale du terrain à bâtir à 20 000 €/are ;
- ↪ Vu les explications de Mme la Maire ;
- Par vingt-quatre (24) voix pour et une (1) voix contre (Mme SOUITA) ;
- Décide de vendre au bailleur social Habitats de Haute-Alsace (HHA) les parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834 d'une contenance totale de 10,29 ares au prix de 20 000 €/are, soit 205 800 € ;
- Prend acte que le bailleur social HHA construira sur ce terrain un programme immobilier comprenant 12 logements locatifs sociaux (6 PLAI, 3 PLUS, 3 PLS) ;
- Autorise le passage des câbles et canalisations sur la parcelle cadastrée section 3 n° 833 pour le raccordement aux différents réseaux des bâtiments à construire sur les parcelles cédées ;
- Autorise Mme la Maire ou son représentant à signer, au nom et pour le compte de la commune de Village-Neuf, l'acte de vente des parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834 ainsi que la servitude pour le passage des canalisations grevant la parcelle cadastrée section 3 n° 833, étant entendu que les taxes et frais y afférents seront pris en charge par l'acquéreur.

3-2. Démolition d'un hangar agricole situé sur les parcelles à céder au bailleur social HHA

Mme la Maire expose :

Par délibération n° 3-1 du 25 septembre 2025, le Conseil Municipal a décidé de vendre les parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834 au bailleur social Habitats de Haute-Alsace, qui projette d'y construire 12 logements locatifs sociaux (6 PLAI, 3 PLUS, 3 PLS).

Cette cession répond aux engagements pris par la commune dans le Contrat de Mixité Sociale pour atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025.

Le terrain à céder est actuellement bâti d'un hangar agricole qui devra être démolit avant la vente pour permettre à HHA de réaliser son programme immobilier.

La commune de Village-Neuf a fait chiffrer le coût de cette démolition, à savoir :

- ⇒ Diagnostic amiante avant démolition : 1 095 € TTC
- ⇒ Travaux de désamiantage : 23 772 € TTC
- ⇒ Travaux de démolition : 18 600 € TTC

Soit un total de 43 467 € TTC.

Mme SOUITA souhaite savoir pourquoi le bailleur social ne prend pas les frais de démolition à sa charge et que ce soit à la commune de s'en occuper.

Mme la Maire lui répond qu'il est compliqué pour les bailleurs de monter des opérations de construction de logements sociaux avec des budgets très contraints. De ce fait les collectivités aident les bailleurs financièrement en vendant les terrains à un coût inférieur au prix du marché et en versant des subventions d'investissement. Ces aides peuvent être défalquées de la pénalité SRU payée chaque année par la commune, les dépenses déductibles excédentaires étant reportables sur 3 ans.

En prenant à sa charge les frais de démolition, la commune de Village-Neuf permet à HHA de faire une économie substantielle, grâce à laquelle il peut proposer un tarif de rachat du foncier à 20 000 €/are.

Ces dépenses pourront ensuite être déduites du prélèvement SRU.

Mme la Maire rappelle que les montants investis par la commune pour promouvoir les logements sociaux sont nécessaires afin que les personnes touchant de faibles revenus, qui travaillent en France et non en Suisse, puissent aussi se loger.

Répondant à Mme BIANCHI, M. CRELEROT indique que les travaux de désamiantage seront effectués par l'entreprise RAK AMIANTE et que la démolition sera exécutée par la société TP WIEDMER.

Le Conseil Municipal :

- ↪ Vu le contrat de mixité sociale signé le 5 février 2024 constituant un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Village-Neuf d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025 ;
- ↪ Vu les explications de Mme la Maire ;
- ↪ Considérant que la commune de Village-Neuf est propriétaire des parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834 destinées à être vendues au bailleur social HHA pour y construire 12 logements locatifs sociaux ;
- ↪ Considérant qu'un hangar agricole est bâti sur ces parcelles et qu'il est nécessaire de le démolir pour permettre la construction de ces 12 logements sociaux ;
- ↪ Considérant que les dépenses engagées par la commune de Village-Neuf pour démolir ce hangar sont déductibles du prélèvement visé à l'article L302-7 du code de la construction et de l'habitation sur présentation des justificatifs des dépenses réalisées et de la présente délibération ;
- A l'unanimité des voix ;
- Décide de procéder sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Village-Neuf à la démolition du hangar agricole situé sur le terrain à céder à HHA ;
- Autorise Mme la Maire à passer commande des prestations détaillées ci-avant pour un montant total de 43 467 € TTC.

3-3. Rétrocession totale anticipée du bien situé 8 rue des Etoiles acquis par l'Etablissement Public Foncier (EPF d'Alsace) au profit d'un tiers (Habitats de Haute-Alsace)

Mme la Maire expose :

Le Conseil Municipal, par délibération du 18 janvier 2024, a approuvé les modalités d'intervention et de portage de l'EPF d'Alsace pour l'acquisition d'un bien sis 8 rue des Etoiles à Village-Neuf cadastré section 16 n° 676/92 d'une surface de 11,30 ares.

Par arrêté n° 2024-8 du 22 janvier 2024 la commune de Village-Neuf a délégué son droit de préemption urbain à l'EPF d'Alsace pour l'acquisition de cette propriété dans le but d'y construire des logements sociaux.

L'acte de vente a été établi le 20 février 2024 par l'étude de Maître WALD, Notaire à Huningue.

Par courrier du 4 août 2025, le bailleur social Habitats de Haute-Alsace (HHA) a fait connaître son souhait d'acquérir la totalité du foncier bâti pour y construire une résidence composée de 24 logements locatifs sociaux (12 PLAI, 10 PLUS, 2 PLS).

Répondant à M. SPINDLER, M. CRELEROT explique en quoi consiste la TVA sur marge : les dépenses réalisées par l'EPF s'ajoutant à la valeur d'acquisition d'origine, incluses dans le prix de revente du bien, constituent une marge soumise à une TVA de 20%. Cela concerne les frais de notaire payés lors de l'achat, et le cas échéant le coût des études ou des travaux réalisés après l'acquisition.

M. CRELEROT confirme à M. ULRICH que la commune paie des frais de portage de 1,5% à l'EPF d'Alsace chaque année, à considérer comme les intérêts du financement réalisé par l'EPF. Ce taux est réduit à 1% lorsque la propriété est utilisée pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Les frais de portage seront donc recalculés et partiellement remboursés à la commune par l'EPF.

M. CRELEROT précise que Mme la Maire a négocié avec HHA pour obtenir le remboursement des frais de portage que la commune aura payés jusqu'à la vente du bien.

Le Conseil Municipal :

- ↳ Vu le code général des collectivités territoriales ;
- ↳ Vu les articles L324-1 et suivants et R324-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux ;
- ↳ Vu les statuts du 14 janvier 2025 de l'EPF d'Alsace ;
- ↳ Vu le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace en date du 11 décembre 2024, portant notamment sur les modalités de portage foncier, les modalités financières, et les modalités de rachat du bien à l'issue du portage ;

- ↪ Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 janvier 2024, portant acceptation des modalités d'intervention et de portage de l'EPF d'Alsace pour l'acquisition d'un bien sis 8 rue des Etoiles à Village-Neuf, cadastré section 16 n° 676/92 d'une surface de 11,30 ares ;
- ↪ Vu la convention pour portage foncier signée le 14 février 2024 entre la commune de Village-Neuf et l'EPF d'Alsace, pour une durée de 5 ans, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution du bien ;
- ↪ Vu l'acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace reçu le 20 février 2024 par Maître WALD, Notaire à Huningue ;
- ↪ Vu le programme de construction de 24 logements locatifs aidés, dont 12 seront financés en PLAI, 10 seront financés en PLUS et 2 seront financés en PLS, proposé par HHA ;
- ↪ Vu le dispositif de minoration foncière proposé par l'EPF d'Alsace en vue de favoriser la création de logements locatifs aidés ;
- ↪ Vu le contrat de mixité sociale signé le 5 février 2024, élaboré par la commune de Village-Neuf en concertation avec les services de l'État et Saint-Louis Agglomération, constituant conformément à l'article L302-8-1 du code de la construction et de l'habitation un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Village-Neuf d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025 ;
- ↪ Vu les explications de Mme la Maire et du Directeur Général des Services ;
- A l'unanimité des voix et une abstention (Mme SOUITA) ;
- Demande à l'EPF d'Alsace de revendre en direct à Habitats de Haute-Alsace la parcelle cadastrée section 16 n° 676/92 d'une superficie de 11,30 ares, afin de permettre à HHA de disposer du foncier nécessaire à la réalisation d'une opération immobilière de 24 logements locatifs aidés ;
- Accepte qu'un acte de vente notarié soit établi en ce sens entre l'EPF d'Alsace (Vendeur) et Habitats de Haute-Alsace (Acquéreur) au prix hors taxe de quatre-cent-dix-neuf-mille-quatre-cent-vingt-neuf euros et quatre-vingt-dix cents (419 429,90 € HT), auquel il faut ajouter une TVA sur marge de huit-cent-quatre-vingt-cinq euros et quatre-vingt-dix-huit cents (885,98 €), soit un total toutes taxes comprises de quatre-cent-vingt-mille-trois-cent-quinze euros et quatre-vingt-huit cents (420 315,88 € TTC) ;
- Sollicite le dispositif de minoration foncière de l'EPF d'Alsace en faveur de la création de logements locatifs aidés au bénéfice de HHA,

pour un montant qui sera à définir entre l'EPF d'Alsace et HHA au regard du programme et du bilan d'opération définitif.

4^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Subventions d'investissement

4-1. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux rue du Blauen

Mme la Maire expose :

Par délibération n° 3-1 du 25 septembre 2025, le Conseil Municipal a décidé de vendre au bailleur social Habitats de Haute-Alsace (HHA) les parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834 d'une contenance totale de 10,29 ares situées rue du Blauen pour y développer une opération de construction comprenant 12 logements locatifs sociaux (6 PLAI, 3 PLUS, 3 PLS).

Par courrier du 5 août 2025, HHA sollicite une aide de la commune à hauteur de 50 €/m² SHAB, soit un montant total de 30 400 € pour participer au financement de cet investissement.

Le Conseil Municipal :

- ↳ 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 ;
- A l'unanimité des voix et une abstention (Mme SOUITA) ;
- Approuve la construction d'une résidence de 12 logements locatifs sociaux comprenant 6 logements PLAI, 3 logements PLUS et 3 logements PLS ;
- Attribue une subvention d'investissement de 30 400 €, soit 50 €/m² de surface habitable créée, à l'office public de l'habitat Habitats de Haute-Alsace pour la construction des 12 logements locatifs sociaux susmentionnés ;
- Prend acte que la durée d'amortissement comptable de cette subvention est fixée à 15 ans conformément à la délibération du 30 mars 2023 ;

- 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 ;
- Impute la dépense correspondante à l'article 204182 du budget communal.

4-2. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux 8 rue des Etoiles

Mme la Maire expose :

Par délibération n° 3-3 du 25 septembre 2025, le Conseil Municipal a demandé à l'EPF d'Alsace de revendre au bailleur social Habitats de Haute-Alsace (HHA) la parcelle cadastrée section 16 n° 676/92 d'une contenance de 11,30 ares située 8 rue des Etoiles afin de permettre à HHA de disposer du foncier nécessaire à la réalisation d'une opération immobilière comprenant 24 logements locatifs sociaux (12 PLAI, 10 PLUS, 2 PLS).

Par courrier du 4 août 2025, HHA sollicite une aide de la commune à hauteur de 50 €/m² SHAB, soit un montant total de 71 500 € pour participer au financement de cet investissement.

Le Conseil Municipal :

- ↪ 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 ;
- A l'unanimité des voix et une abstention (Mme SOUITA) ;
- Approuve la construction d'une résidence de 24 logements locatifs sociaux comprenant 12 logements PLAI, 10 logements PLUS et 2 logements PLS ;
- Attribue une subvention d'investissement de 71 500 €, soit 50 €/m² de surface habitable créée, à l'office public de l'habitat Habitats de Haute-Alsace pour la construction des 24 logements locatifs sociaux susmentionnés ;

- Prend acte que la durée d'amortissement comptable de cette subvention est fixée à 15 ans conformément à la délibération du 30 mars 2023 ;
- 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 ;
- Impute la dépense correspondante à l'article 204182 du budget communal.

4-3. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux 18 rue des Jardins

Mme la Maire expose :

Le bailleur Habitats de Haute-Alsace (HHA) s'est engagé dans un projet d'acquisition (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement VEFA) des 23 logements de la résidence qui sera construite 18 rue des Jardins par la société civile de construction vente (SCCV) NEOKS.

Ce programme immobilier comprend 7 logements locatifs sociaux (3 PLAI, 2 PLUS, 2 PLS) et 16 logements en PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) destinés aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement social, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Par courriel du 5 août 2025, HHA sollicite une aide de la commune à hauteur de 50 €/m² SHAB pour les logements sociaux uniquement, soit un montant total de 21 850 € pour participer au financement de cet investissement.

Le Conseil Municipal :

- ↪ Vu le déficit de logements locatifs sociaux de la commune de Village-Neuf au regard des dispositions réglementaires ;
- ↪ Vu le programme immobilier autorisé le 15 février 2022, transféré le 4 août 2023 à la SCCV NEOKS, modifié le 10 février 2025 et prorogé pour une durée d'une année au terme de la validité de la décision initiale ;
- A l'unanimité des voix et une abstention (Mme SOUITA) ;

- Attribue une subvention d'investissement de 21 850 €, soit 50 €/m² de surface habitable créée, à l'office public de l'habitat Habitats de Haute-Alsace pour l'acquisition des 7 logements locatifs sociaux susmentionnés ;
- Prend acte que la durée d'amortissement comptable de cette subvention est fixée à 15 ans conformément à la délibération du 30 mars 2023 ;
- 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 ;
- Impute la dépense correspondante à l'article 204182 du budget communal.

4-4. Subvention à l'association « Cigogne d'Alsace » pour l'acquisition de divers matériels et plantations

M. KASTLER, Adjoint, expose :

Par courrier du 1^{er} juillet 2025, l'association « Cigogne d'Alsace » a sollicité la commune de Village-Neuf pour l'aider à financer divers matériels (souffleur, taille-haie, dispositifs d'éclairage) et plantations. Le montant de l'investissement est de 942,78 € TTC.

La Municipalité propose de subventionner ces achats à hauteur de 100% du coût de l'investissement, arrondi à 940 €.

Répondant à Mme BIANCHI, Mme la Maire indique que la subvention à voter couvre l'intégralité des achats de l'association car celle-ci réalise un entretien que les services techniques municipaux n'ont pas besoin d'exécuter.

Le Conseil Municipal :

- ↪ Sur proposition de la Municipalité ;
- ↪ Vu les explications de Mme la Maire ;
- A l'unanimité des voix ;
- Attribue une subvention d'investissement de 940 € à l'association « Cigogne d'Alsace » ;
- Impute la dépense correspondante à l'article 20421 du budget communal.

5^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Village-Neuf

M. KASTLER, Adjoint, rappelle au Conseil Municipal que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est destiné à :

- Atteindre les objectifs fixés par l'Etat en matière de logements locatifs sociaux, en étendant l'obligation de production de logements locatifs sociaux à davantage d'opérations, et en préciser la typologie ;
- Actualiser des mesures en matière de stationnement (places pour visiteurs et places extérieures aménagées avec des matériaux filtrants) ;
- Revoir des règles relatives aux espaces plantés et aux constructions permises sur limites séparatives.

Le dossier contient également une annexe, sans valeur réglementaire, présentant le projet de trame verte et bleue élaboré avec Saint-Louis Agglomération.

Le Conseil Municipal a adopté par délibération du 2 juin 2025 les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée.

Ces modalités ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage ainsi que sur le site internet de la mairie pendant toute la durée de la mise à disposition des documents. Un avis d'information a également été publié le 6 juin 2025 dans le journal l'Alsace et a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux lumineux de la commune.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU a été mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois, du 16 juin 2025 au 17 juillet 2025, aux heures d'ouverture de la mairie.

Les observations du public pouvaient être consignées dans un registre disponible pendant toute la durée de mise à disposition du dossier. Le public pouvait également intervenir par courrier.

Le bilan de la concertation peut être ainsi réalisé :

- La mise à disposition auprès du public du projet de modification n'a donné lieu à aucune observation sur le registre ;
- Une seule consultation du dossier a été enregistrée (un architecte ayant un projet de construction d'une maison individuelle).

Le dossier de modification simplifiée n°1 avait été préalablement notifié aux Personnes Publiques Associées en date du 1^{er} avril 2025. Quatre avis ont été réceptionnés :

♦ La CeA a fait une remarque sur l'intégration des places de stationnement perméables dans les surfaces d'aires plantées.

L'article UB 13 du règlement indique que « les places de stationnement aménagées avec un revêtement perméable pourront être comptabilisées dans la surface d'aires plantées imposées ».

Seront donc décomptées de la même manière des espaces en pleine terre et des places de stationnement perméables, qui ne présentent ni les mêmes qualités ni les mêmes fonctionnalités naturelles.

Pour pallier cette différence, il est généralement adopté un coefficient réducteur pour la prise en compte des stationnements perméables.

♦ L'Etat, par l'intermédiaire de la DDT68, salue la volonté de la commune de maintenir des espaces végétalisés au sein de la zone UB.

Toutefois, il est souligné qu'un espace planté est difficilement comparable à un espace de stationnement perméable.

Il est suggéré de définir la notion d'espaces plantés et d'avoir recours aux Coefficients de Biotope par Surface (CBS) qui tiennent compte de la typologie des surfaces.

Par ailleurs, le règlement mentionne à tort qu'une partie du secteur 1AUe2 est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Products et Rubis Terminal.

Lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU il conviendra de rectifier cette erreur.

♦ La Chambre d'Agriculture s'interroge sur la localisation des éléments de la trame verte et bleue.

Des corridors écologiques se situent en effet sur les derniers endroits à usage agricole de la commune.

La Chambre d'Agriculture émet donc un avis défavorable sur la mise en place des futurs corridors à créer et des corridors définis dans les annexes du dossier de modification simplifiée.

♦ Saint-Louis Agglomération souligne favorablement l'intégration de la trame verte et bleue dans le PLU de la commune. Elle s'était en effet engagée, vis-à-vis de la DDT notamment, à réaliser une étude fine sur ce sujet, qu'elle mettrait à disposition des communes pour leur document d'urbanisme. Ces aspects sont d'autant plus importants à Village-Neuf, le ban étant concerné par plusieurs secteurs remarquables du point de vue écologique.

Il est proposé de maintenir le dossier tel que mis à disposition du public et transmis aux PPA, et de ne pas donner suite aux remarques des PPA.

M. KASTLER rappelle que le projet de modification simplifiée du PLU a été longuement discuté lors des différentes réunions de la commission communale de l'urbanisme et des affaires techniques.

Répondant à M. DELHOPITAL et à Mme SOUITA, Mme la Maire et M. KASTLER précisent les dispositions applicables aux nouvelles règles de stationnement (nombre de places à réaliser, perméables et non perméables). Ils confirment que le pourcentage d'espaces verts à réaliser n'a pas été modifié mais que les places aménagées avec un revêtement perméable pourront être comptabilisées dans la surface des aires plantées.

M. CRELEROT rappelle que le règlement d'urbanisme a été envoyé aux conseillers municipaux en détaillant dans une autre couleur les dispositions modifiées par rapport au précédent règlement pour en faciliter la lecture et la compréhension.

Le Conseil Municipal :

- ↳ Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-45 à L153-48 ;
- ↳ Vu le Plan Local d'Urbanisme de Village-Neuf approuvé le 16 mars 2017, ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 2 décembre 2022, et de plusieurs mises à jour de ses annexes ;

- ↪ Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées, les résultats de la mise à disposition du public et l'exposé des motifs portés à la connaissance du public pendant un mois du 16 juin 2025 au 17 juillet 2025 ;
- ↪ Vu les explications de Mme la Maire, de M. KASTLER, Adjoint, et du Directeur Général des Services ;

- ↪ Considérant, que la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme ;
- ↪ Considérant la nécessité de répondre aux objectifs fixés à la commune en matière de logements sociaux ;

- A l'unanimité des voix et une abstention (Mme SOUITA) ;
- Approuve la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente, dans la mesure où elle est nécessaire en raison des objectifs de production de logements sociaux ;
- Décide que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Village-Neuf durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- Prend acte que la présente délibération accompagnée du dossier qui lui est annexé sera transmise au Préfet du Haut-Rhin ;
- Décide que le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme sera tenu à la disposition du public en mairie et en Préfecture du Haut-Rhin aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Prend acte que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées et de la publication du dossier de PLU sur le portail national de l'urbanisme.

6^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Approbation du rapport local de suivi de l'artificialisation des sols

M. KASTLER, Adjoint, expose :

En application de l'article L2231-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le Maire d'une commune dotée d'un plan local

d'urbanisme présente au Conseil Municipal, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes. Cette disposition, entrée en vigueur le 25 août 2021, a été introduite par l'article 206 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021.

Ce rapport, conforme à l'article R2231-1 du CGCT, donne lieu à un débat au sein du Conseil Municipal suivi d'un vote.

Le Conseil Municipal :

- ↪ Vu les articles L2231-1 et R2231-1 du code général des collectivités territoriales et L101-2-1 du code de l'urbanisme ;
- ↪ Aucune remarque n'étant formulée ;
- A l'unanimité des voix et une abstention (Mme SOUITA) ;
- Approuve le rapport local de suivi de l'artificialisation des sols de la commune de Village-Neuf, annexé à la présente délibération ;
- Prend acte de la tenue d'un débat portant sur le rapport local de suivi de l'artificialisation des sols de la commune de Village-Neuf ;
- Prend acte que le rapport et l'avis du Conseil Municipal seront publiés et transmis conformément aux dispositions des articles L2131-1 et L2231-1 du CGCT.

7^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Délégation de signature à un membre du Conseil Municipal en vertu de l'article L422-7 du code de l'urbanisme

S'agissant d'une délibération intéressant sa situation personnelle, Mme la Maire quitte la salle de séance et ne prendra pas part aux délibérations et au vote.

Le Conseil Municipal désigne à l'unanimité des voix M. André KASTLER, 1^{er} Adjoint au Maire, président de séance pour la présente délibération.

M. KASTLER, Adjoint, expose :

La SCI LES ECUREUILS (SIRET : 89525848100012), représentée par M. TRENDDEL Maurice, a déposé le 19 septembre 2025 une demande de permis de démolir enregistrée sous le n° PD 068349 25 00002 portant sur la démolition totale de la maison sise 14 rue du Maréchal Foch.

L'article L422-7 du Code de l'Urbanisme dispose que « si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour prendre la décision ».

Il est encore précisé qu'une délégation de signature du maire à l'un de ses adjoints ne saurait suffire à rendre ce dernier compétent pour signer ledit arrêté (Conseil d'Etat, 26 février 2001).

Le Conseil Municipal est invité à désigner, en son sein, un élu qui disposera d'une délégation de signature spécifique pour prendre toutes décisions relatives à la demande d'urbanisme n° PD 068349 25 00002 à laquelle Mme la Maire est intéressée au sens de l'article L422-7 du code de l'urbanisme.

M. KASTLER propose de désigner M. Richard ROGOWSKI, Conseiller Municipal, et constate qu'aucun autre conseiller ne se porte candidat.

Conformément aux dispositions de l'article L2121-21 du code général des collectivités territoriales, le Conseil Municipal peut décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret pour la désignation proposée.

Le Conseil Municipal :

- ↳ Vu l'article L2121-21 du code général des collectivités territoriales ;
- ↳ Vu l'article L422-7 du code de l'urbanisme ;
- ↳ Vu la demande de permis de démolir n° PD 068349 25 00002 reçue le 19 septembre 2025 ;
- A l'unanimité des voix ;
- Décide de renoncer au scrutin secret et de procéder au scrutin à main levée ;

- Attribue à M. Richard ROGOWSKI, Conseiller Municipal, une délégation de signature spécifique pour prendre toute décision relative à la demande de permis de démolir n° PD 068349 25 00002 à laquelle Mme la Maire est intéressée au sens de l'article L422-7 du code de l'urbanisme.

8^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Subventions de fonctionnement

8-1. Subvention à la fanfare « Les Hussards d'Altkirch » à l'occasion de leur 25^{ème} anniversaire

M. KASTLER, Adjoint, expose :

Par courrier du 22 mai 2025 reçu le 13 juin 2025, la fanfare de cavalerie « Les Hussards d'Altkirch » a sollicité la commune de Village-Neuf pour l'attribution d'une subvention de fonctionnement participant au budget de financement d'un voyage à l'occasion de son 25^{ème} anniversaire.

La Municipalité a examiné cette demande lors de sa réunion du 23 juin 2025 et propose de verser une subvention exceptionnelle de 500 € pour permettre de financer ce voyage.

Répondant à M. SPINDLER, Mme la Maire confirme que cette fanfare touche une petite indemnité pour sa participation aux cérémonies officielles organisées à Village-Neuf.

Le Conseil Municipal :

- ↻ Sur proposition de la Municipalité ;
- ↻ Vu les explications de Mme la Maire ;
- A l'unanimité des voix ;
- Décide l'attribution d'une subvention de fonctionnement exceptionnelle de 500 € à la fanfare de cavalerie « Les Hussards d'Altkirch » pour l'organisation d'un voyage à l'occasion de leur 25^{ème} anniversaire ;
- Impute la dépense correspondante à l'article 65748 du budget communal.

8-2. Subvention au Chœur d'Hommes du Rhin de Village-Neuf à l'occasion de son 20ème anniversaire

M. KASTLER, Adjoint, expose :

Par courrier du 24 juillet 2025, le Chœur d'Hommes du Rhin de Village-Neuf a sollicité la commune pour l'attribution d'une subvention de fonctionnement participant au budget de financement de son Festival de Chant Choral avec la célébration de son 20^{ème} anniversaire le 4 octobre 2025.

La Municipalité a examiné cette demande lors de sa réunion du 4 août 2025 et propose de verser une subvention exceptionnelle de 800 € pour participer aux dépenses restant à la charge du Chœur d'Hommes du Rhin estimées à 1 130€.

Le Conseil Municipal :

- ↳ Sur proposition de la Municipalité ;
- A l'unanimité des voix ;
- Décide l'attribution d'une subvention de fonctionnement exceptionnelle de 800 € au Chœur d'Hommes du Rhin à l'occasion de son 20^{ème} anniversaire pour l'organisation de son Festival de Chant Choral ;
- Impute la dépense correspondante à l'article 65748 du budget communal.

8-3. Subvention à l'Association Départementale du Haut-Rhin OCCE 68

Mme RAMASSAMY, Adjointe, expose :

Par délibération du 27 mars 2025, le Conseil Municipal de Village-Neuf a décidé de verser une subvention de fonctionnement de 15 000 € à l'Association Départementale OCCE 68 Ecole Schweitzer. Ces crédits doivent permettre à l'école élémentaire de Village-Neuf de financer ses projets éducatifs et notamment rémunérer les intervenants extérieurs.

Lors de sa réunion du 3 avril 2025, la commission communale des affaires scolaires a constaté qu'il sera nécessaire d'abonder cette subvention de 300 € pour assurer les cours de musique.

Le Conseil Municipal :

- ↪ Sur proposition de la Municipalité et de la commission des affaires scolaires ;
- A l'unanimité des voix ;
- Décide l'attribution d'une subvention de fonctionnement de 300 € à l'Association Départementale OCCE 68 Ecole Schweitzer ;
- Impute la dépense correspondante à l'article 65748 du budget communal.

8-4. Subvention au Volant des 3 Frontières pour l'organisation du Circuit Elite Jeunes 2025

M. BISSELBACH, Adjoint, expose :

Par courrier du 19 septembre 2025, 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 17, 18 et 19 octobre 2025 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 2 000 € pour l'organisation de cette compétition en 2024.

Mme la Maire rappelle que le budget du Circuit Elite Jeunes 2025 est d'environ 55 000 €, expliquant la recherche de partenaires sans lesquels le V3F ne pourrait pas financer un projet aussi important.

Il est demandé au Conseil Municipal :

- ↪ Sur proposition de la Municipalité ;
- A l'unanimité des voix ;

- Décide l'attribution d'une subvention de fonctionnement de 2 000 € au Volant des 3 Frontières pour l'organisation de la compétition « Circuit Elite Jeunes » en 2025 à Village-Neuf et Saint-Louis ;
- Impute la dépense correspondante à l'article 65748 du budget communal.

9^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Demande d'aide au titre de l'axe 1 du fonds vert – Aide aux maires bâtisseurs

M. ROGOWSKI, Conseiller délégué, expose :

Par la loi de finances pour 2025, le Gouvernement et les parlementaires ont souhaité soutenir activement dans l'axe 1 du fonds vert la production de logements pour répondre aux besoins de tous les Français. Ce soutien passe par une aide financière aux maires bâtisseurs actifs pour le développement de leurs territoires et la production de logements.

Cette aide vise à encourager les maires dans la relance de la construction de logements, en soutenant la délivrance rapide des autorisations d'urbanisme pour des opérations de logements sans étalement urbain et en privilégiant les opérations vertueuses au niveau des modes constructifs et de la densité.

Les opérations éligibles doivent créer au moins 2 logements faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée au cours de la période allant du 1^{er} avril 2025 au 31 mars 2026, avec une mise en chantier effective d'ici le 30 juin 2027.

Pour chacune des opérations éligibles retenues, un montant d'aide forfaitaire est attribué par logement selon les modalités suivantes :

- Une aide de 1 000 € à 2 000 € par logement ;
- Un bonus de 1 000 € à 1 500 € par logement social ;
- Un bonus de 1 000 € à 1 500 € par logement pour des opérations faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

Répondant à Mme BIANCHI, M. CRELEROT confirme que la commune de Village-Neuf a touché il y a quelques années une aide versée par l'Etat au titre du contrat de relance du logement. Les projets

éligibles portaient sur les opérations dont la densité dépassait un coefficient d'occupation des sols de 0,8. Les crédits ont été versés sans que la commune n'ait à déposer de dossier de demande de subvention.

En revanche l'aide aux maires bâtisseurs sollicitée au titre de l'axe 1 du fonds vert doit faire l'objet d'une demande de subvention formalisée par la commune qui doit répondre aux différents critères d'éligibilité. Il est à noter que l'instruction faite par l'Etat tiendra compte de plusieurs paramètres et notamment du niveau de ressources financières de la commune.

Le Conseil Municipal :

- ↳ Vu les explications du Directeur Général des Services ;
- A l'unanimité des voix ;
- Sollicite auprès de l'Etat une aide financière au titre du fonds vert « Aide aux maires bâtisseurs » pour toutes les opérations éligibles au dispositif ;
- Autorise Mme la Maire à déposer un dossier de candidature au fonds vert « Aide aux maires bâtisseurs 2025 » pour le financement de toutes les opérations de logements éligibles au dispositif ;
- Autorise Mme la Maire à signer tous les documents et à procéder à toutes démarches se rapportant à cette demande de subvention.

10^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Détermination d'une redevance pour l'occupation du domaine public par les terrasses de restaurants ou de cafés

Mme la Maire expose :

Dans le cadre du contrôle de légalité exercé par l'Etat sur un arrêté municipal délivré pour l'installation d'une terrasse de café sur le domaine public, il a été rappelé que l'occupation du domaine public est régie par un principe de non gratuité en application de l'article L2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

En conséquence l'autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le maire est, sauf exceptions strictement énumérées aux articles

L2125-1, L2125-1-1 et L2125-1-2 du même code, conditionnée par le paiement d'une redevance.

Par délibération du 7 décembre 2024 modifiée par la délibération du 27 mars 2025, le Conseil Municipal a voté les redevances communales applicables pour l'année 2025, mais n'a fixé aucune valeur pour l'occupation du domaine public par des terrasses de restaurants ou de cafés.

Mme la Maire et M. CRELEROT détaillent les modalités d'exercice du contrôle de légalité, les échanges entre les services municipaux et préfectoraux, et la consultation des communes limitrophes pour disposer de références permettant de déterminer un montant de redevance équivalent applicable à Village-Neuf.

En conséquence, le Conseil Municipal :

- ↪ Vu les observations émises par les services de l'Etat par courrier du 5 août 2025 ;
- ↪ Vu l'article L2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- ↪ Vu l'article L2121-29 du code général des collectivités territoriales ;
- ↪ Vu les redevances d'occupation du domaine public délibérées par les communes proches de Village-Neuf ;
- ↪ Vu les explications de Mme la Maire et du Directeur Général des Services ;
- A l'unanimité des voix ;
- Fixe à 4 €/m²/an la redevance d'occupation du domaine public pour les terrasses des restaurants ou des cafés ;
- Prend acte que le document validé par délibération du 7 décembre 2024 sera modifié pour intégrer ces nouvelles dispositions.

11^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Recensement de la population 2026

Mme la Maire expose :

La loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002 définit les principes de la rénovation du recensement de la population. Le recensement devient une compétence partagée de l'Etat et des

communes. Les communes ont désormais la responsabilité de préparer et de réaliser les enquêtes de recensement. L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) organise et contrôle la collecte des informations. Il exploite ensuite les questionnaires, établit et diffuse les chiffres de population légale de chaque collectivité territoriale et de chaque circonscription administrative. Ces chiffres sont authentifiés chaque année par un décret.

La méthode de recensement met en œuvre une technique d'enquêtes annuelles. Elle distingue les communes en fonction d'un seuil de population fixé par la loi à 10 000 habitants.

Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées une fois tous les cinq ans par roulement. À cet effet, elles ont été réparties en cinq groupes, selon des règles précises qui assurent le même poids démographique à chaque groupe. Chaque année, l'enquête de recensement porte sur la totalité de la population et des logements des communes du groupe concerné. Au bout de cinq ans, l'ensemble de la population des communes de moins de 10 000 habitants est recensé. Village-Neuf appartient au groupe qui a été recensé selon cette technique en 2005, 2010, 2015 et 2020. Ce groupe sera à nouveau recensé en 2026.

La collecte se déroulera du 15 janvier au 14 février 2026.

Par arrêté municipal n° 2025-75 du 30 juin 2025, Mme Sandrine SOLTNER, adjoint administratif, a été désignée en qualité de coordonnateur communal chargée de la préparation et de la réalisation des enquêtes de recensement. Elle sera assistée dans ses fonctions par Mme Christine EGLE, adjoint administratif principal de 1^{ère} classe.

Dans le système de recensement applicable depuis 2005, les communes recrutent, encadrent et rémunèrent leurs agents recenseurs ; elles sont responsables de la détermination du montant de la rémunération.

L'Etat versera à la commune de Village-Neuf une dotation forfaitaire non révisable au titre du financement du recensement. Cette dotation n'est pas affectée : les coûts de rémunération des agents recenseurs peuvent donc se situer en deçà de cette dotation, comme ils peuvent la dépasser.

Mme la Maire et M. CRELEROT décrivent les tâches qui incombent aux agents recenseurs et les modalités de recrutement. Ils énumèrent les noms des personnes qui se sont portées volontaires, connaissant très bien le territoire de Village-Neuf et disposant des qualités requises pour mener à bien cette mission.

M. CRELEROT détaille la revalorisation des différents éléments de rémunération par rapport au recensement réalisé en 2020.

Le Conseil Municipal :

- ↳ Vu les explications de Mme la Maire et du Directeur Général des Services ;
- A l'unanimité des voix ;
- Décide la création de 9 postes occasionnels d'agents recenseurs ;
- Fixe la rémunération des agents recenseurs comme suit :
 - ⇒ 12 € brut par « Carnet de tournée » rempli
 - ⇒ 1,40 € brut par formulaire « Bulletin individuel » rempli (y compris collecte par internet)
 - ⇒ 1,30 € brut par formulaire « Feuille de logement » rempli (y compris collecte par internet)
 - ⇒ 30 € brut par demi-journée de formation.

12^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Convention de délégation temporaire de maîtrise d'ouvrage et de partenariat relative au programme de développement des aires de services cyclotouristiques

Mme la Maire expose :

Saint-Louis Agglomération a décidé de structurer, au titre de sa compétence « promotion du tourisme », la filière cyclotouristique en développant les zones d'accueil et de services le long des principaux itinéraires de son territoire.

Une étude a permis d'identifier les besoins et d'élaborer un schéma d'implantation d'aires de services adaptées aux cyclotouristes.

Pour faciliter la concrétisation des opérations et harmoniser les équipements de ces futures aires, Saint-Louis Agglomération propose d'assurer la maîtrise d'ouvrage pour le compte des communes engagées dans la démarche. Les modalités de cette délégation sont définies dans une convention dont le projet est joint à la présente délibération.

L'aspect financier sera défini dans une convention ultérieure.

Répondant à Mme SOUITA et M. DELHOPITAL, M. KASTLER, Adjoint, décrit les types d'aménagement susceptibles d'être mise en place selon la situation de l'aire de services (signalisation, mobilier urbain, station d'entretien pour les vélos, sanitaires, ...).

L'investissement prévu à Village-Neuf en face de la passerelle du canal de Huningue n'est pas très important en comparaison d'autres communes. Aucune fontaine n'est envisagée.

Mme la Maire et M. CRELEROT invitent M. DELHOPITAL à prendre tous les renseignements souhaités auprès de Saint-Louis Agglomération. Il indique qu'il n'était malheureusement pas disponible lors de la dernière réunion de la commission intercommunale « mobilité douce » dans laquelle il siège.

Le Conseil Municipal :

- A l'unanimité des voix ;
- Délègue temporairement à Saint-Louis Agglomération la maîtrise d'ouvrage et la recherche de financements pour le projet de développement des aires de services cyclotouristiques sur le territoire de Village-Neuf ;
- Approuve le projet de convention de délégation temporaire de maîtrise d'ouvrage et de partenariat joint à la présente délibération ;
- Autorise Mme la Maire à signer ladite convention au nom et pour le compte de la commune de Village-Neuf.

13^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Informations et communications diverses

13-1. Rentrée scolaire 2025/2026

Mme RAMASSAMY, Adjointe, expose :

La rentrée scolaire du 1^{er} septembre 2025 s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Les effectifs de l'école primaire à Village-Neuf sont répartis de la manière suivante :

- Ecole élémentaire :
12 classes accueillent un total de 293 élèves dans 6 classes monolingues et 6 classes bilingues.
- Ecole maternelle « Lina Ritter » :
7 classes accueillent un total de 177 élèves dans 3 classes monolingues et 4 classes bilingues.

Au total, 470 élèves fréquentent les 2 établissements scolaires de Village-Neuf soit 5 élèves de plus qu'à la rentrée 2024/2025 (465 élèves au total, dont 169 à l'école maternelle et 296 à l'école élémentaire).

Le Conseil Municipal en prend acte.

13-2. Rapport d'activité 2024 de divers EPCI

Mme la Maire rappelle au Conseil Municipal les dispositions de l'article L5211-39 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale adresse chaque année, avant le 30 septembre, au maire de chaque commune membre un rapport retraçant l'activité de l'établissement accompagné du compte administratif arrêté par l'organe délibérant de l'établissement. Ce rapport fait l'objet d'une communication par le maire au conseil municipal en séance publique au cours de laquelle les représentants de la commune à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale sont entendus ».

C'est en application de cette disposition que les membres du Conseil Municipal de la commune de Village-Neuf ont été destinataires le 19 septembre 2025 :

- Du rapport d'activité 2024 de Territoire d'Energie Alsace (TEA).

Il est précisé qu'une présentation vidéo de ce rapport est consultable sur le site internet de TEA.

Le Conseil Municipal en prend acte.

13-3. Information récapitulative concernant les déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie et les décisions de Mme la Maire concernant l'exercice du droit de préemption

Mme la Maire expose :

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) prévue à l'article L213-2 du code de l'urbanisme est l'acte obligatoirement adressé à la mairie par lequel un propriétaire informe la commune de sa décision de procéder à l'aliénation de son bien.

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.

Que le Maire renonce ou non à l'exercice du droit de préemption, il doit procéder à une information récapitulative des déclarations d'intention d'aliéner déposées et des décisions de préemption ou de non-préemption à chacune des réunions obligatoires du conseil municipal.

C'est en vertu de ces dispositions que le conseil municipal a été destinataire le 19 septembre 2025 de la liste des DIA reçues en mairie de Village-Neuf entre le 1^{er} janvier 2025 et le 16 septembre 2025.

Le Conseil Municipal en prend acte.

13-4. Communication des dépenses d'investissement et de fonctionnement réalisées entre le 24 mai 2025 et le 16 septembre 2025

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 19 septembre 2025 de la liste des dépenses d'investissement et de la liste des dépenses de fonctionnement réalisées entre le 24 mai et le 16 septembre 2025.

Répondant à Mme BIANCHI, M. ROGOWSKI, Conseiller Municipal délégué, indique que la facture payée au FREDON correspond à l'étude préalable nécessaire pour obtenir des subventions.

M. CRELEROT confirme à Mme BIANCHI que le montant payé à la Brigade Verte correspond environ à 50% du montant de la cotisation annuelle et que les frais de portage sont les intérêts payés à l'EPF d'Alsace pour avoir acheté plusieurs biens immobiliers à Village-Neuf pour le compte de la commune.

Le Conseil Municipal en prend acte.

14^{ème} QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

Divers - Discussions libres

♦ Mme CACHEUR demande à Mme la Maire si elle est au courant de la récente agression d'une enseignante de l'école élémentaire et souhaite savoir comment elle va.

Mme la Maire lui répond qu'elle a été informée de cette agression verbale d'intimidation, sans violences physiques.

Mme RAMASSAMY, Adjointe, précise que l'enseignante était très choquée et qu'une plainte a été déposée auprès de la gendarmerie nationale.

♦ Mme SOUITA signale une recrudescence des cambriolages et tentatives d'intrusion à Village-Neuf et souhaite savoir si Mme la Maire a contacté la gendarmerie pour demander l'intensification des rondes.

Mme la Maire lui répond qu'une patrouille de gendarmerie passe tous les jours à Village-Neuf, et que les forces de l'ordre sont présentes autant que possible.

Cependant la brigade de Saint-Louis doit couvrir une zone très vaste avec peu d'effectifs, limitant le temps de présence dans chaque commune. Les gendarmes sont cependant régulièrement à Village-Neuf et ne délaissent pas notre territoire.

M. CRELEROT confirme que la gendarmerie vient fréquemment en mairie pour diverses raisons, notamment le traitement des réquisitions du parquet pour la mise à disposition des vidéos du dispositif communal de vidéoprotection. Les points particuliers sont discutés lors de ces passages.

M. ROUDERIES s'interroge sur l'usage des vélos électriques achetés par la commune pour les gendarmes car il ne les a jamais vu circuler à Village-Neuf alors qu'il est pourtant régulièrement en promenade.

Mme la Maire précise que le don de ces vélos n'a pas été fait en contrepartie d'une présence renforcée de la gendarmerie à Village-Neuf ni pour un usage exclusif dans notre commune, mais pour lui permettre de disposer d'un moyen d'intervention complémentaire. Ces vélos sont utilisés lorsqu'il s'agit de patrouiller dans des sites naturels difficiles d'accès ou lorsqu'il est nécessaire d'intervenir avec une approche discrète.

M. KASTLER, Adjoint, indique qu'il a personnellement vu trois fois la brigade circuler à vélo le long du canal de Huningue.

♦ Mme RICHARD, Adjointe, signale que la commune de Village-Neuf organise avec l'association « Atout Age Alsace » un stage gratuit de conduite et prévention routière à l'attention des seniors le jeudi 2 octobre 2025 de 8h à 17h30. Quelques places sont encore disponibles.

La commune proposera prochainement d'autres stages avec le même partenaire sur différentes thématiques.

♦ Mme la Maire distribue au Conseil Municipal le programme de la manifestation « Festi'Rose » qui se déroulera le samedi 11 octobre 2025 au RiveRhin à Village-Neuf.

Cette journée, organisée par la commune au profit de la Ligue contre le cancer, s'articulera autour de plusieurs événements s'adressant à tous les publics.

La matinée sera consacrée aux conférences animées par un chercheur de renommée internationale récompensé par plusieurs prix prestigieux, et par plusieurs médecins spécialistes et kinésithérapeutes.

Une course et une marche solidaires se dérouleront l'après-midi ainsi que différents ateliers et animations.

La journée se terminera avec un spectacle d'humour « La Constellation du Cancer » interprété par Mary-Taha à 20h30.

Les inscriptions, obligatoires uniquement pour les courses et le spectacle, se font sur le site « helloasso.com ».

Mme WISSELE, Adjointe, précise qu'une représentation de Haagen, commune allemande jumelée avec Village-Neuf, sera présente pour vendre des gâteaux et participer à la course.

M. ULRICH signale que l'organisation de cette manifestation nécessite la participation de nombreux bénévoles et encourage les membres du Conseil Municipal qui n'auraient pas encore répondu à s'inscrire.

♦ Lors de la réunion de la Municipalité du 28 juillet 2025, Mme la Maire et ses Adjointes ont proposé à M. CRELEROT, Directeur Général des

Services, de prendre la parole lors d'une séance publique du Conseil Municipal pour expliquer la programmation du concert de Michael JONES le 4 juillet 2025 au RiveRhin par l'Amicale du Personnel de la commune de Village-Neuf.

M. CRELEROT rappelle que cette amicale est une association remplissant le rôle d'un comité d'entreprise pour les agents territoriaux. Les avantages sociaux dont bénéficient les salariés ne seraient pas possibles sans le soutien du Conseil Municipal et la subvention qu'il vote chaque année.

Profitant des 20 ans du complexe municipal « Le RiveRhin », l'Amicale du Personnel a décidé d'organiser un événement d'envergure pour remercier l'équipe municipale en invitant l'artiste de la scène nationale Michael JONES à l'occasion de sa dernière tournée.

Malgré quelques adaptations de dernière minute pour permettre au public de s'asseoir, ce concert a été particulièrement apprécié par les spectateurs venus nombreux.

L'objectif poursuivi n'était pas de dégager des bénéfices pour l'Amicale, comme c'est traditionnellement le cas lorsqu'une association organise une manifestation, mais de proposer un concert de qualité à un tarif très attractif pour le rendre accessible à tous les Villageneuvois.

Parfaitement consciente des dépenses inhérentes à un spectacle de cette importance, l'Amicale espérait au mieux équilibrer le budget de cette manifestation. En définitive elle enregistre un léger déficit.

M. CRELEROT remercie les sponsors ayant soutenu l'Amicale du Personnel et particulièrement les différents commerçants et artisans du village. Un grand merci également au comité de l'Amicale pour l'organisation et aux bénévoles de l'association venus nombreux le soir du spectacle.

Et bien sûr un grand merci à Mme la Maire et l'équipe municipale au nom de tous les agents de la commune pour le soutien apporté toute l'année.

Le Conseil Municipal applaudit l'initiative de l'Amicale du Personnel communal.

♦ M. DELHOPITAL souhaite savoir s'il y a un repreneur pour l'exploitation du restaurant auparavant connu sous l'enseigne « Astro sur Rhin ».

Mme la Maire répond que l'attribution de la concession est décidée par Voies Navigables de France (VNF), propriétaire du site, et pas par la commune.

Le premier candidat retenu suite à l'appel à candidatures a constaté que l'ancien exploitant a totalement vandalisé le bâtiment et ses équipements avant de quitter les lieux.

En conséquence il a fait établir des devis pour la remise en état du site. Le coût à investir s'est révélé beaucoup plus important que les travaux initialement envisagés et il a renoncé à prendre la gestion de cet établissement.

VNF s'est alors tourné vers le second candidat qui a commencé d'importants travaux de rénovation. Il envisage également d'agrandir le restaurant, nécessitant le recours à un architecte pour le dépôt du permis de construire et l'organisation du chantier. Il souhaite ouvrir au public au courant du printemps 2026.

♦ M. DELHOPITAL souhaite savoir où en est le projet d'installation d'écluses dans la rue du Général de Gaulle.

Mme la Maire propose de lui présenter en mairie les réflexions menées par la Municipalité pour ralentir la vitesse des véhicules dans la rue du Général de Gaulle.

♦ M. ROGOWSKI, Conseiller municipal délégué aux affaires environnementales, remercie les bénévoles ayant participé à la journée d'action trinationale RhineCleanUp pour le nettoyage le long du Rhin le 13 septembre dernier.

Fin de séance : 21h00.

ORDRE DU JOUR

1. Désignation du secrétaire de séance
2. Approbation du procès-verbal de la séance du 2 juin 2025
3. Opérations immobilières
 - 3-1. Vente des parcelles cadastrées section 3 n° 829, 832 et 834 situées rue de Blauen
 - 3.2. Démolition d'un hangar agricole situé sur les parcelles à céder au bailleur social HHA
 - 3-3. Rétrocession totale anticipée du bien situé 8 rue des Etoiles acquis par l'Etablissement Public Foncier (EPF d'Alsace) au profit d'un tiers (Habitats de Haute Alsace)
4. Subventions d'investissement
 - 4-1. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux rue de Blauen
 - 4-2. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux 8 rue des Etoiles
 - 4-3. Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux 18 rue des Jardins
 - 4-4. Subvention à l'association « Cigogne d'Alsace » pour l'acquisition de divers matériels et plantations
5. Approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Village-Neuf
6. Approbation du rapport local de suivi de l'artificialisation des sols
7. Délégation de signature à un membre du Conseil Municipal en vertu de l'article L422-7 du code de l'urbanisme
8. Subventions de fonctionnement
 - 8-1. Subvention à la fanfare « Les Hussards d'Altkirch » à l'occasion de leur 25^{ème} anniversaire
 - 8-2. Subvention au Chœur d'Hommes du Rhin de Village-Neuf à l'occasion de son 20^{ème} anniversaire
 - 8-3. Subvention à l'Association Départementale du Haut-Rhin OCCE 68
 - 8-4. Subvention au Volant des 3 Frontières pour l'organisation du Circuit Elite Jeunes 2025
9. Demande d'aide au titre de l'axe 1 du fonds vert – Aide aux maires bâtisseurs
10. Détermination d'une redevance pour l'occupation du domaine public par les terrasses de restaurants ou de cafés
11. Recensement de la population 2026

12. Convention de délégation temporaire de maîtrise d'ouvrage et de partenariat relative au programme de développement des aires de services cyclotouristiques
13. Informations et communications diverses
 - 13-1. Rentrée scolaire 2025-2026
 - 13-2. Rapport d'activité 2024 de divers EPCI
 - 13-3. Information récapitulative concernant les déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie et les décisions de Mme la Maire concernant l'exercice du droit de préemption
 - 13-4. Communication des dépenses d'investissement et de fonctionnement réalisées entre le 24 mai 2025 et le 16 septembre 2025
14. Divers

Signatures

Le secrétaire,



Olivier CRELEROT

La Maire,



Isabelle TRENDEL

Séance du 25 septembre 2025 - Annexes

Point 4-1 : Subventions d'investissement – Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux rue du Blauen.

- ◆ Convention de financement

Point 4-2 : Subventions d'investissement – Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux 8 rue des Etoiles.

- ◆ Convention de financement

Point 4-3 : Subventions d'investissement – Subvention à destination du bailleur Habitats de Haute-Alsace pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux 18 rue des Jardins.

- ◆ Convention de financement

Point 5 : Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Village-Neuf

- ◆ Note de présentation
- ◆ Règlement modifié
- ◆ Annexe Trame Verte et Bleue

Point 6 : Approbation du rapport local de suivi de l'artificialisation des sols

- ◆ Rapport local de suivi de l'artificialisation des sols

Point 12 : Convention de délégation temporaire de maîtrise d'ouvrage et de partenariat relative au programme de développement des aires de services cyclotouristiques

- ◆ Convention de délégation temporaire de maîtrise d'ouvrage et de partenariat

Point 13-3 : Information récapitulative concernant les déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie et les décisions de Mme la Maire concernant l'exercice du droit de préemption

- ◆ Listes des DIA reçues en mairie de Village-Neuf entre le 1^{er} janvier 2025 et le 16 septembre 2025



Commune de
VILLAGE-NEUF



CONVENTION DE FINANCEMENT

Objet de la Convention :

Subvention communale dans le cadre de la construction de 12 logements locatifs sociaux rue du Blauen à Village-Neuf

Montant de la subvention : 30 400 €

Nom et adresse du bénéficiaire de la subvention

HABITATS DE HAUTE-ALSACE

HHA

73 RUE DE MORAT

BP 10049

68000 COLMAR

Convention passée en exécution de la délibération du 25 septembre 2025

CONVENTION DE FINANCEMENT

ENTRE

LA COMMUNE DE VILLAGE-NEUF représentée par son Maire, Madame Isabelle TRENDEL, dûment habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2025,

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 12 logements locatifs sociaux (6 PLAI, 3 PLUS, 3 PLS) réalisés par le bénéficiaire rue du Blauen à Village-Neuf. Le terrain figure au cadastre en section 3 parcelles n° 829, 832 et 834.

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 de 12 logements locatifs sociaux donne lieu à une subvention de 50 € par mètre carré de surface habitable, soit pour 608 m² SHAB un montant total de 30 400 € 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 % sur demande du bénéficiaire après 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

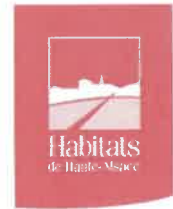
Pour Habitats de Haute-Alsace

Isabelle TRENDEL
Maire

Guillaume COUTURIER
Directeur Général



Commune de
VILLAGE-NEUF



CONVENTION DE FINANCEMENT

Objet de la Convention :

Subvention communale dans le cadre de la construction de 24 logements locatifs sociaux 8 rue des Etoiles à Village-Neuf

Montant de la subvention : 71 500 €

Nom et adresse du bénéficiaire de la subvention

HABITATS DE HAUTE-ALSACE

HHA

73 RUE DE MORAT

BP 10049

68000 COLMAR

Convention passée en exécution de la délibération du 25 septembre 2025

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 25 septembre 2025,

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 24 logements locatifs sociaux (12 PLAI, 10 PLUS, 2 PLS) réalisés par le bénéficiaire 8 rue des Etoiles à Village-Neuf. Le terrain figure au cadastre en section 16 parcelle n° 676/92.

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 de 24 logements locatifs sociaux donne lieu à une subvention de 50 € par mètre carré de surface habitable, soit pour 1430 m² SHAB un montant total de 71 500 € 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 % sur demande du bénéficiaire après 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



Commune de
VILLAGE-NEUF



CONVENTION DE FINANCEMENT

Objet de la Convention :

Subvention communale pour l'acquisition
de 7 logements locatifs sociaux 18 rue des
Jardins à Village-Neuf

Montant de la subvention : 21 850 €

Nom et adresse du bénéficiaire de la
subvention

HABITATS DE HAUTE-ALSACE
HHA
73 RUE DE MORAT
BP 10049
68000 COLMAR

Convention passée en exécution de la délibération du 25 septembre 2025

CONVENTION DE FINANCEMENT

ENTRE

LA COMMUNE DE VILLAGE-NEUF représentée par son Maire, Madame Isabelle TRENDÉL, dûment habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2025,

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 à l'acquisition par le bénéficiaire de 7 logements locatifs sociaux (3 PLAI, 2 PLUS, 2 PLS) dans la résidence 18 rue des Jardins à Village-Neuf.
Le terrain figure au cadastre en section 17 parcelles n° 416 et 1193.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire s'engage à affecter les fonds versés exclusivement à l'acquisition des 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

L'acquisition des 7 logements locatifs sociaux donne lieu à une subvention de 50 € par mètre carré de surface habitable, soit pour 437 m² SHAB un montant total de 21 850 € 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 en totalité selon les modalités suivantes :

- Demande écrite du bénéficiaire
- Production de l'acte authentique constatant l'achat des 7 logements par HHA.

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

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Village-Neuf



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification du P.L.U., complémentaire au rapport de présentation du P.L.U. approuvé

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1

Portée à la connaissance du public du 16 juin au 17 juillet 2025.

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2025.

Le Maire



Septembre 2025

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE	2
1.1. LES BESOINS ET LES OBJETS DE LA MODIFICATION	2
1.2. LA PROCEDURE	2
1.3. LES ETAPES	3
1.3.1. <i>L'éventuelle évaluation environnementale</i>	3
1.3.2. <i>La mise à disposition du public</i>	3
2. LES MOTIFS DES CHANGEMENTS	4
2.1. LA MIXITE SOCIALE ET LES EXIGENCES LEGALES	4
2.2. AJUSTEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS.....	5
2.3. LES PLACES DE STATIONNEMENT PERMEABLES.....	6
2.4. LES ESPACES PLANTES EN UB.....	6
2.5. LES CONSTRUCTIONS ACCOLEES EN ZONE D'EXTENSION.....	7
2.6. LA TRAME VERTE ET BLEUE	7
3. LES DISPOSITIONS MODIFICATIVES	8
3.1. LE SEUIL ET LA TYPOLOGIE POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX.....	8
3.2. LE STATIONNEMENT	9
3.3. L'IMPLANTATION SUR LIMITE EN ZONE D'EXTENSION	10
4. LES INCIDENCES DES CHANGEMENTS	10

1. Le contexte

1.1. Les besoins et les objets de la modification

La commune de Village-Neuf dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 16 mars 2017.

Il a fait l'objet :

- d'une modification n°1 approuvée le 2 décembre 2022 ;
- et de mises à jour des annexes, les 26 octobre 2017, 3 décembre 2019 et 15 janvier 2020.

Aujourd'hui, une modification simplifiée du PLU est nécessaire pour contribuer à atteindre les objectifs fixés à la commune, par les services de l'Etat, en termes de logements locatifs sociaux.

Ainsi, la présente modification simplifiée du PLU permet d'étendre l'obligation de production de logements locatifs sociaux à davantage d'opérations, et d'en préciser le type.

Elle constitue aussi l'opportunité d'actualiser :

- des mesures en matière de stationnement expérimentées pendant 2 ans (places pour visiteurs et places extérieures aménagées avec des matériaux filtrants) ;
- des règles relatives aux espaces plantés et aux constructions permises sur limites séparatives, en fonction des tendances et modes de vie se généralisant.

1.2. La procédure

La modification simplifiée du PLU entre dans le champ défini par l'article L153-36 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Une modification de PLU est une modification de droit commun, concernée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme, dans les cas suivants :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Aucune des dispositions modificatives présentes n'ayant d'effet sur un de ces points, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

1.3. Les étapes

1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) doit être saisie à un stade précoce de la procédure de modification du PLU.

Elle juge si une « évaluation environnementale » du projet de document d'urbanisme est nécessaire, notamment pour estimer plus précisément ses incidences sur l'environnement.

La MRAe a été saisie le 17 mars 2025 dans le cadre de la procédure dite au cas par cas, afin d'apprécier si une évaluation environnementale était ou non requise pour la modification simplifiée n°1 du PLU de Village-Neuf.

La MRAe a rendu un avis conforme le 28 avril 2025 concluant :

- que la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Village-Neuf n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

1.3.2. La mise à disposition du public

Avant la mise à disposition du dossier de modification pour le public, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (Etat, Région, Collectivité Européenne d'Alsace, Communauté d'Agglomération, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, syndicat mixte chargé du Schéma de Cohérence Territoriale, ...).

Le projet de modification, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

A l'issue de la procédure, le projet, éventuellement modifié de façon mineure pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le dossier de modification simplifiée n°1 de Village-Neuf a été mis à disposition du public du 16 juin au 17 juillet 2025, et aucun changement n'a été apporté avant l'approbation du document.

2. Les motifs des changements

2.1. La mixité sociale et les exigences légales

Les principes

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, membre de Saint-Louis Agglomération, fait partie des communes concernées par les dispositions de cet article.

Elle est ainsi soumise à une obligation de réalisation de Logements Locatifs Sociaux (LLS), car elle ne dispose pas du taux imposé parmi ses résidences principales.

Les conséquences de cette carence ont déjà pesé lourdement sur la commune, au travers de sanctions de la part de l'Etat.

Les objectifs

Dans le cadre de la loi SRU, les services de l'Etat imposent à la commune un programme par périodes triennales, comprenant :

- un objectif de production de LLS,
- mais aussi une typologie de ceux-ci.

En effet, de façon générale, les PLS (Prêt Locatif Social - plafond de ressources le plus haut) ont tendance être surreprésentés, alors que les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration - plafond de ressources le plus bas) le sont moins.

Au terme de chaque période triennale, un bilan portant sur le respect des engagements en matière de mixité sociale est à établir, et des sanctions peuvent être engagées à l'encontre de la commune.

Ainsi, la commune de Village-Neuf a été soumise, au début de la décennie, à des contraintes fortes du fait de sa carence en logements sociaux.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Dans ce cadre, la commune de Village-Neuf, Saint-Louis Agglomération et l'État ont conclu un Contrat de Mixité Sociale, qui constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Village-Neuf d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

Les moyens

La commune de Village-Neuf, a ainsi engagé une nouvelle modification de son PLU pour abaisser le seuil de déclenchement imposant une mixité sociale dans une opération immobilière.

Depuis la modification du PLU de décembre 2022, le seuil de déclenchement de l'obligation de production de LLS était identique aux dispositions applicables aux communes carencées, soit 12 logements ou 800 m² de surface de plancher.

La commune propose d'abaisser le seuil de déclenchement à 8 logements ou 600 m² de surface de plancher pour imposer 30% de logements sociaux dans les zones UA (noyau central de la ville) et UB (autres quartiers) du PLU.

Un seuil inférieur présenterait un risque de blocage des programmes immobiliers, les acquisitions foncières onéreuses représentant une proportion très importante du coût total de l'investissement.

Le taux minimal de logements sociaux exigé est porté de 30 à 40% dans les secteurs à urbaniser 1AUa, quel que soit le type d'opérations, afin d'accélérer le rythme de leur production.

Il est important par ailleurs d'explicitier, dans le règlement s'appliquant aux secteurs à urbaniser 1AUa, que le nombre de logements sociaux à créer lors d'une opération immobilière s'estime par rapport au nombre total de logements produits dans l'opération d'ensemble.

La commune peut alors aussi intégrer, dans le règlement du PLU, de nouvelles dispositions pour imposer des règles qualitatives de minimum 30% de logements PLAI et maximum 30% de logements PLS sur toutes les zones concernées (UA, UB et 1AU).

Les permis de construire délivrés dans la commune, et le nombre de logements sociaux réalisés, feront l'objet d'un suivi régulier par les services de l'Etat notamment, pour évaluer les résultats des nouvelles dispositions réglementaires introduites par la présente modification du PLU.

2.2. Ajustement des places de stationnement pour les visiteurs

La modification du PLU de 2022 a introduit des dispositions complémentaires aux normes minimales de stationnement, dans tous les quartiers à dominante d'habitat de la ville.

Il s'agissait de l'obligation de créer des places de stationnement pour les visiteurs, dans les espaces privés des opérations, afin de répondre aux problèmes récurrents de saturation de l'espace public.

Les besoins en aires de stationnement sont d'ores et déjà très importants, et la densification de la ville accroît encore le phénomène : plus les espaces sont construits et restreints et plus la place pour le stationnement est problématique (elle diminue alors que les besoins augmentent).

C'est un aspect particulièrement sensible dans les opérations d'ensemble, de plus en plus denses.

Toutefois, après mise en application de la règle fixée en 2022, soit l'exigence d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche entamée de 4 logements collectifs, il s'avère que cette disposition peut constituer un obstacle injustifié pour certains projets.

Il est ainsi nécessaire de revoir cette norme, pour l'adapter aux besoins et possibilités réels observés, sans changer ses visées.

Par ailleurs, les places de stationnement pour visiteurs ne sont demandées que pour les opérations de logements collectifs en 2022 ; la présente modification du PLU étend cette requête à tous les groupes de logements.

2.3. Les places de stationnement perméables

La modification du PLU de 2022 a défini également des caractéristiques des places de stationnement, dont la suivante :

- 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.

L'objectif était de limiter fortement l'imperméabilisation des sols et de rechercher une valorisation paysagère.

Cependant, il apparaît que finalement cette disposition n'est raisonnablement applicable que pour les stationnements liés à des logements.

En effet, on ne peut pas envisager que le parking d'un commerce ou service, par exemple, présente un risque de chute ou blessure pour des personnes se déplaçant difficilement (en fauteuil roulant, avec une canne, etc ...).

Il est évident que cette mesure ne peut pas concerner non plus les parkings des logements destinés aux personnes âgées.

Par ailleurs, les places de stationnement concernées ne doivent être que celles qui sont créées à partir de la mise en œuvre de la règle ; il n'est pas envisageable de revenir sur celles qui existent déjà.

La règle doit donc être simplifiée et clarifiée.

Enfin, le terme « filtrant » est remplacé, dans l'ensemble du règlement d'ailleurs, par le mot « perméable », correspondant davantage à l'objectif recherché.

Il s'agit d'assurer la pénétration de l'eau dans le sol, sans notion de séparation des constituants d'un mélange.

2.4. Les espaces plantés en UB

La zone UB correspond, dans le PLU, à la zone urbaine la plus étendue qui englobe une grande partie de l'agglomération (hors noyau ancien et sites d'activités et grands pôles d'équipements).

Il est exigé, dans cette zone, une superficie d'espaces verts au moins égale au quart de la superficie des parcelles.

L'objectif est de maintenir des espaces végétalisés au sein du tissu bâti résidentiel ; la densification de la zone UB ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie de ses habitants.

La perméabilité de ces espaces plantés constitue également un élément majeur dans la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.

Toutefois, il apparaît que le taux de 25% d'espaces plantés au sein d'une parcelle est parfois compliqué à atteindre lorsque des places de stationnement sont aménagées à l'extérieur.

Il paraît dans ce cas fondé de permettre à ces aménagements de faire partie des espaces plantés imposés s'ils préservent la perméabilité du sol, sa fonction écologique essentielle.

2.5. Les constructions accolées en zone d'extension

Les secteurs 1AUa sont délimités dans le PLU pour permettre le développement urbain et la production de logements, notamment des logements sociaux manquants par rapport aux exigences légales.

L'implantation des constructions sur limites séparatives y est autorisée dans certains cas seulement, afin de permettre une certaine densification, mais en préservant l'ensoleillement des parcelles.

Le cas de constructions accolées (par le garage, la maison, ...) ne faisant pas l'objet d'un projet architectural commun n'a cependant pas été prévu, alors qu'il peut apparaître dans de nombreux projets, et permettre la densification de la ville sans porter atteinte à la luminosité ou la gêne perçue sur une des parcelles.

Cela implique toutefois que les permis de construire pour les constructions soient instruits en même temps pour être concordants, que les bâtiments soient entièrement accolés, et que cette option soit réalisable une seule fois sur chaque parcelle, pour que l'implantation sur limite de tout type de bâtiment ne puisse pas être multiplié.

Cette mesure favorise la densification en évitant le développement immodéré, chaotique et gênant des constructions sur limites séparatives.

2.6. La trame verte et bleue

Saint-Louis Agglomération est engagée, avec ses communes membres, dans la délimitation de la trame verte et bleue de son territoire.

Un projet a été réalisé pour la commune de Village-Neuf, qui, à titre informatif, est annexé au PLU.

3. Les dispositions modificatives

Les changements apportés au PLU par la modification simplifiée n°1 concernent le règlement écrit.

3.1. Le seuil et la typologie pour les logements sociaux

Dans les articles 2 du règlement des zones UA et UB, l'exigence en matière de logements sociaux est étendue à davantage d'opérations, et une typologie de ceux-ci est introduite :

Dans le Secteur de Mixité Sociale reporté sur le document graphique 3c du PLU, soit dans l'intégralité de la zone UA/UB :

Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 8 logements ou plus, ou de plus de 600 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Le seuil de déclenchement de l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux est ainsi réduite de 12 à 8 logements et de 800 à 600 m² de surface de plancher, pour une opération immobilière.

Le taux de LLS imposé précédemment était celui demandé dans les communes sous arrêté de carence.

En effet, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme spécifie que : dans les communes sous arrêté de carence, pour toute opération d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, il faut 30% de LLS au moins.

Il s'agit aujourd'hui d'aller plus loin que cette obligation légale.

La typologie encouragée correspond quant à elle aux dispositions de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, qui concerne les objectifs des périodes triennales : « la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) est au moins égale à 30 % ».

Dans les quartiers à venir 1AUa, l'article 2 du règlement relève le taux de logements locatifs sociaux imposé, précise qu'il s'applique à l'opération d'aménagement d'ensemble et non lot par lot, et introduit logiquement aussi la typologie de ceux-ci :

Dans le Secteur de Mixité Sociale reporté sur le document graphique 3c du PLU, soit dans tous les secteurs 1AUa :

Pour chaque opération d'aménagement d'ensemble, le programme total de logements produits dans l'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 40% de logements affectés au logement locatif social.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

3.2. Le stationnement

Pour toutes les zones à dominante d'habitat, UA et UB (déjà urbanisées), et AU (à urbaniser), l'article 12 du règlement est modifié pour réajuster le nombre minimum de places pour visiteurs à créer dans les opérations d'habitat groupé :

Il sera réalisé, en sus des minima mentionnés ci-dessus, des places de stationnement visiteurs, dont le nombre dépend du nombre de logements créés :

Nombre de logements créés	Total minimal des places visiteurs
de 1 à 3 inclus	0
de 4 à 9 inclus	1
de 10 à 15 inclus	2
de 16 à 21 inclus	3
de 22 à 27 inclus	4
A partir de 28 et par tranche de 6 logements entamée	1 place visiteur supplémentaire

Cet article précise les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement extérieures :

Parkings extérieurs des logements : au-delà de deux places extérieures, l'ensemble des places sera aménagé sur une unité foncière, il ne peut être aménagé que deux places de stationnement extérieures imperméabilisées. Toutes les places de stationnement extérieures supplémentaires seront aménagées avec des matériaux filtrants perméables (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables, ...), hors accès-circulation. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap, ni les logements des EHPAD¹ et résidences seniors.

Par ailleurs, pour la zone UB, l'article 13 du règlement du PLU, relatif aux obligations en matière de plantations et de superficies non imperméabilisées, prescrit que la surface des aires plantées sur une parcelle ne peut pas être inférieure au quart de la superficie totale de la parcelle.

¹ Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

Cet article est complété pour pouvoir intégrer à ce quart d'espaces plantés les aires de stationnement perméables :

Toutefois, les places de stationnement aménagées avec un revêtement perméable pourront être comptabilisées dans la surface d'aires plantées imposée.

Enfin, l'article 13 de la zone UA est légèrement amendé pour être en cohérence avec les dispositions en matière de stationnement :

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

3.3. L'implantation sur limite en zone d'extension

L'article 7 du règlement des secteurs d'extension 1AUa définit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le cas de constructions accolées, quelles que soient la localisation sur la parcelle et leurs caractéristiques architecturales, est rajouté aux possibilités d'implantation sur limite :

Dans un lotissement ou un groupe d'habitations, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée pour des constructions collées, autorisées simultanément de part et d'autre d'une limite.

Les parties adossées ne peuvent pas être en décalage ; les parties se trouvant sur limite doivent être adossées sur toute leur longueur.

Toutefois, une seule construction de ce type pourra être admise sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.

4. Les incidences des changements

La baisse de la taille des opérations qui devront comprendre des logements locatifs sociaux permettra d'atténuer plus efficacement le déficit de la commune eu égard à la loi SRU, mais modifiera très peu la sociologie de la commune, puisque la mixité sociale y est déjà demandée.

Cette exigence touchera davantage d'opérations, et la variété des logements en termes de taille pourrait être renforcée.

L'obligation de réalisation d'un minimum de logements sociaux financés par un PLAI peut induire dans la commune l'installation d'une population aux besoins spécifiques, notamment en transports en commun.

Ainsi, les nouvelles dispositions dans le domaine social favoriseront :

- une mise à niveau par rapport aux obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux,
- une poursuite de l'adaptation du parc de logements de la commune aux besoins de tous les ménages,
- l'installation de jeunes dans ce bassin d'emplois attractif, ...

Les dispositions modifiées en matière de places de stationnement perméables sont essentiellement de 2 types :

- elles ne sont plus imposées que pour les logements,
- elles s'appliquent à l'ensemble des places de stationnement sur une parcelle, excluant éventuellement certaines aires déjà réalisées.

Ces changements permettront de ne pas entraver des projets bénéfiques pour la ville, entre autres :

- l'implantation de commerces ou services dont la clientèle ne pâtira pas de conditions de stationnement inappropriées ;
- la réalisation d'opérations de renouvellement urbain, de mutations et/ou densification de propriétés, comprenant des places déjà aménagées.

Par ailleurs, dans la zone UB, le fait de pouvoir intégrer les places de stationnement perméables dans les espaces plantés imposés pourra encourager le recours à des systèmes perméables pour un plus grand nombre de places de stationnement.

Pour les opérations immobilières d'ensemble, cela pourrait avoir pour effet de remplacer une portion des surfaces plantées exigées par des aires de stationnement perméables, mais la plupart des fonctions des sols sera conservée et assurée : régulation du cycle de l'eau, stockage, filtration et transformation des nutriments, réservoir de biodiversité, réservoir de carbone, ...

La mesure pourrait aussi atténuer la présence de végétation diversifiée, de sources d'ombres, mais le sol non imperméabilisé des aires de stationnement réduira le risque de formation d'îlots de chaleur urbains.

Les places de stationnement pour visiteurs sont règlementées par le tableau suivant :

PLU modifié en 2022	Présente modification
1 à 4 logements : 1 place	1 à 3 logements : 0 place
5 à 8 logements : 2 places	4 à 9 logements : 1 place
9 à 12 logements : 3 places	10 à 15 logements : 2 places
13 à 16 logements : 4 places	16 à 21 logements : 3 places

Etc ...

Le différentiel du nombre de places à créer reste limité, et la règle modifiée correspondra davantage à la réalité des besoins.

Il en est de même pour la possibilité de réaliser davantage de constructions sur limites séparatives dans les secteurs d'extension de la ville.

En effet, la construction de maisons accolées, par le bâtiment principal ou le garage, correspond aux demandes actuelles, notamment des jeunes, et élargira les possibilités de densification des espaces consommés.

Les conditions d'implantation associées garantiront le respect de la qualité de vie sur les parcelles concernées.

L'adaptation de certaines règles par l'intermédiaire de la présente modification, après expérimentation et observation, aura pour incidence une meilleure compatibilité avec les nécessités locales.

De façon générale, l'assouplissement ou l'ajustement de règles, s'ils permettent de faciliter la réalisation de certaines opérations, pourront contribuer au rattrapage du déficit en logements sociaux de la commune.

On peut ajouter que la présente modification du PLU est compatible avec les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Saint-Louis Agglomération approuvé en 2022, et avec celles du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de la même collectivité.

En effet, les dispositions modificatives n'ont pas d'effets sur ces orientations.

Saint-Louis Agglomération a approuvé son Plan Local de l'Habitat (PLH) le 14 décembre 2022.

Ce document est applicable sur la période 2023-2028.

Les prescriptions en faveur de la réalisation de logements sociaux dans le PLU modifié s'inscrivent en phase avec le PLH, notamment avec son programme d'actions qui vise à accompagner les communes SRU déficitaires dans leurs efforts de rattrapage du quota de logements sociaux manquants.



PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée n° 1

Village-Neuf



2. Règlement modifié

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1

Portée à la connaissance du public du
16 juin au 17 juillet 2025.

Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 25 septembre 2025.

Le Maire



Septembre 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I- ZONE UA.....	7
CHAPITRE II – ZONE UB.....	16
CHAPITRE III - ZONE UE.....	25
CHAPITRE IV- ZONE US.....	34
CHAPITRE V - ZONE AU.....	38
CHAPITRE VI – ZONE A.....	51
CHAPITRE VII - ZONE N.....	55

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 applicables 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, à l'exception des règles édictées à l'article AU2.3.

6. GLOSSAIRE

Carport :

Abri couvert ~~totalem~~ent 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.

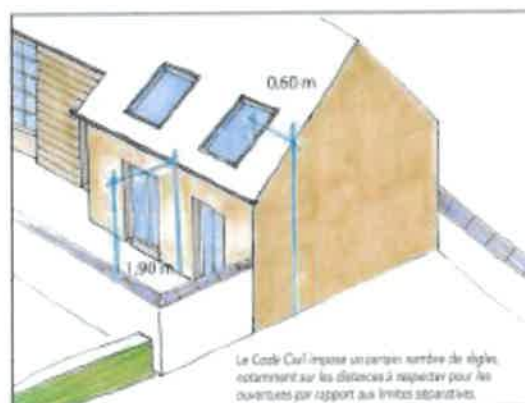
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ce sont les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif. Cette rubrique exclut les logements.

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. Dans le Secteur de Mixité Sociale reporté sur le document graphique 3c du PLU, soit dans l'intégralité de la zone UA :

Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 8 logements ou plus, ou de plus de 600 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

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 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 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 faîtage 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 1,80 mètre.

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.

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	Studio et 1 pièce : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements Autres logements : 2 places par logement
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² 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.

Il sera réalisé, en sus des minima mentionnés ci-dessus, des places de stationnement visiteurs, dont le nombre dépend du nombre de logements créés :

Nombre de logements créés	Total minimal des places visiteurs
de 1 à 3 inclus	0
de 4 à 9 inclus	1
de 10 à 15 inclus	2
de 16 à 21 inclus	3
de 22 à 27 inclus	4
A partir de 28 et par tranche de 6 logements entamée	1 place visiteur supplémentaire

Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Parkings extérieurs des logements : sur une unité foncière, il ne peut être aménagé que deux places de stationnement extérieures imperméabilisées. Toutes les places de stationnement extérieures supplémentaires seront aménagées avec des matériaux perméables (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables, ...), hors circulation. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap, ni les logements des EHPAD¹ et résidences seniors.
- 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 ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² 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.

¹ Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

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 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.** Dans le Secteur de Mixité Sociale reporté sur le document graphique 3c du PLU, soit dans l'intégralité de la zone UB :

Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 8 logements ou plus, ou de plus de 600 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

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 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 m² 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 m².

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 5m² 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 1,80 mètre.

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.

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	Studio et 1 pièce : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements Autres logements : 2 places par logement
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² 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.

Il sera réalisé, en sus des minima mentionnés ci-dessus, des places de stationnement visiteurs, dont le nombre dépend du nombre de logements créés :

Nombre de logements créés	Total minimal des places visiteurs
de 1 à 3 inclus	0
de 4 à 9 inclus	1
de 10 à 15 inclus	2
de 16 à 21 inclus	3
de 22 à 27 inclus	4
A partir de 28 et par tranche de 6 logements entamée	1 place visiteur supplémentaire

Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Parkings extérieurs des logements : sur une unité foncière, il ne peut être aménagé que deux places de stationnement extérieures imperméabilisées. Toutes les places de stationnement extérieures supplémentaires seront aménagées avec des matériaux perméables (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables, ...), hors circulation. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap, ni les logements des EHPAD¹ et résidences seniors.

¹ Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

- 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 ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² 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.

Toutefois, les places de stationnement aménagées avec un revêtement perméable pourront être comptabilisées dans la surface d'aires plantées imposée.

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 déboureur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des ilots de propriété, les branchements les 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 privés.

- 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 ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² 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
Industrie	En fonction des besoins de l'opération
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 ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² 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 plantées 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 résiduaires 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.

6.2. 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, 2AUu, 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 m² de surface de plancher.

Les secteurs 2AU, 2AUe, 2AUu et 2AUm 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'aménagement 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.

En outre, dans le Secteur de Mixité Sociale reporté sur le document graphique 3c du PLU, soit dans tous les secteurs 1AUa :

Pour chaque opération d'aménagement d'ensemble, le programme total de logements produits dans l'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 40% de logements affectés au logement locatif social.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aïdés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Le nombre de logements à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

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 de 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 débourbeur 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 privatifs.

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 m².

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 faitage 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.

7.2.3 Dans un lotissement ou un groupe d'habitations, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée pour des constructions collées, autorisées simultanément de part et d'autre d'une limite.

Les parties adossées ne peuvent pas être en décalage ; les parties se trouvant sur limite doivent être adossées sur toute leur longueur.

Toutefois, une seule construction de ce type pourra être admise sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.

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 5m² 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 faitage, 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 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 1,80 mètre.

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.

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	Studio et 1 pièce : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par ensemble de 5 logements Autres logements : 2 places par logement
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² 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.

Il sera réalisé, en sus des minima mentionnés ci-dessus, des places de stationnement visiteurs, dont le nombre dépend du nombre de logements créés :

Nombre de logements créés	Total minimal des places visiteurs
de 1 à 3 inclus	0
de 4 à 9 inclus	1
de 10 à 15 inclus	2
de 16 à 21 inclus	3
de 22 à 27 inclus	4
A partir de 28 et par tranche de 6 logements entamée	1 place visiteur supplémentaire

Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Parkings extérieurs des logements : sur une unité foncière, il ne peut être aménagé que deux places de stationnement extérieures imperméabilisées. Toutes les places de stationnement extérieures supplémentaires seront aménagées avec des matériaux perméables (types pavés, avec joints engazonnés, revêtements perméables, ...), hors circulation. Cette obligation ne concerne pas les places de stationnement pour personne souffrant d'un handicap, ni les logements des EHPAD¹ et résidences seniors.
- 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 ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² 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.

¹ Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

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 m² 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 m² 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.



PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Village-Neuf



3. Annexe Trame Verte et Bleue

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1

Portée à la connaissance du public du
16 juin au 17 juillet 2025.

Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 25 septembre 2025.

Le Maire



Septembre 2025



Territoire

- Zone d'étude
- Limite communale
- Bâti
- Cours d'eau
- Principaux axes de transport
- Principaux obstacles (canal, grandes routes...)

Sous-trame des milieux boisés

Type d'habitats

- Réservoir primaire
- Réservoir secondaire
- Habitat relais

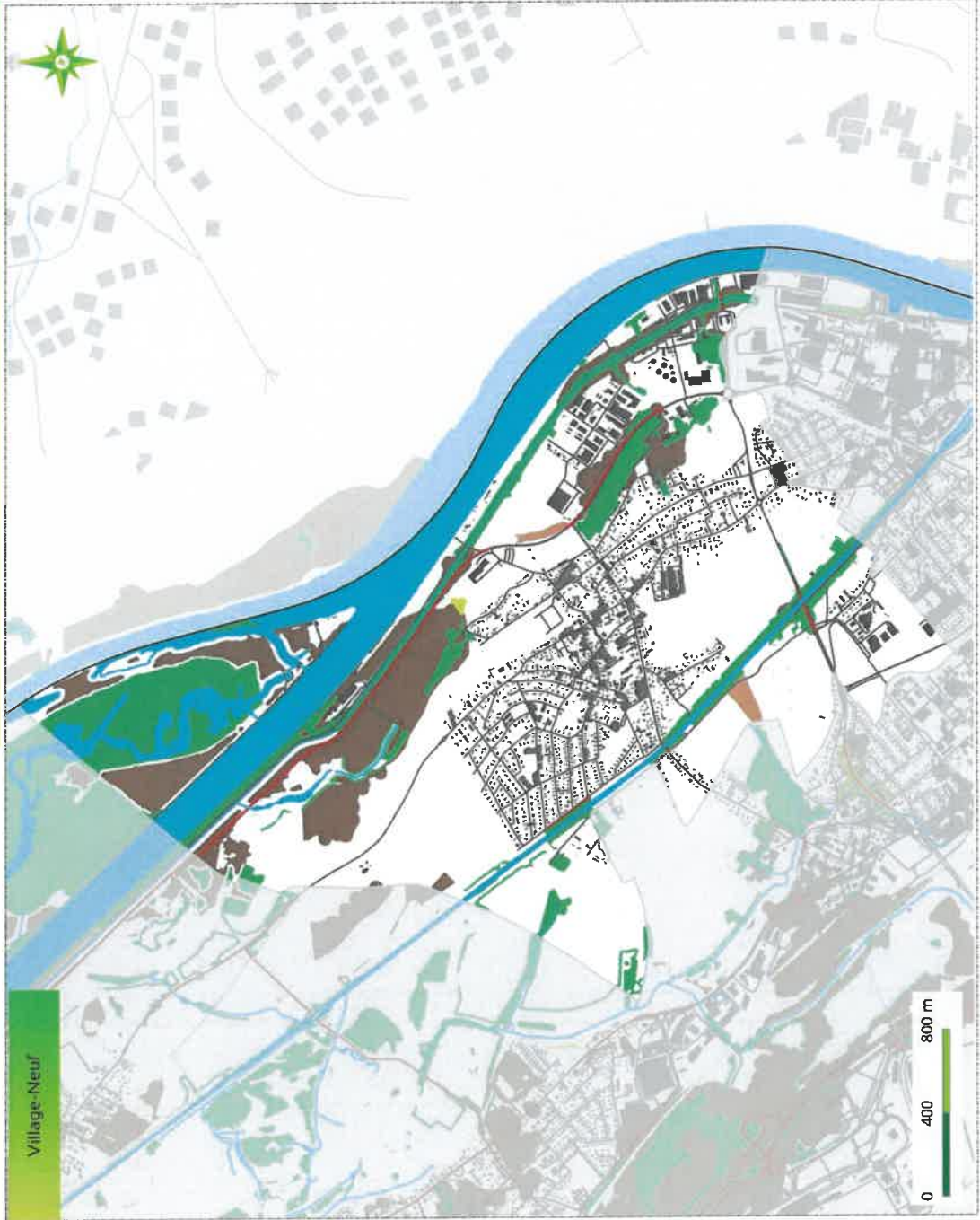
Type de corridors

- Corridor primaire
- Corridor secondaire
- Corridor à restaurer
- Corridor à créer

SAINT-LOUIS Agglomération
 15-01-2025

Sources : IGN, TerrOko, Élément 5, Saint-Louis Agglomération

DIAGNOSTIC ET DÉCLINAISON DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE SAINT-LOUIS AGGLOMÉRATION
 Définition de la sous-trame des milieux humides



Territoire

- Zone d'étude
- Limite communale
- Bâti
- Cours d'eau
- Principaux axes de transport
- Principaux obstacles (canal, grandes routes...)

Sous-trame des milieux humides

- Réservoir primaire
- Réservoir secondaire
- Habitat relais

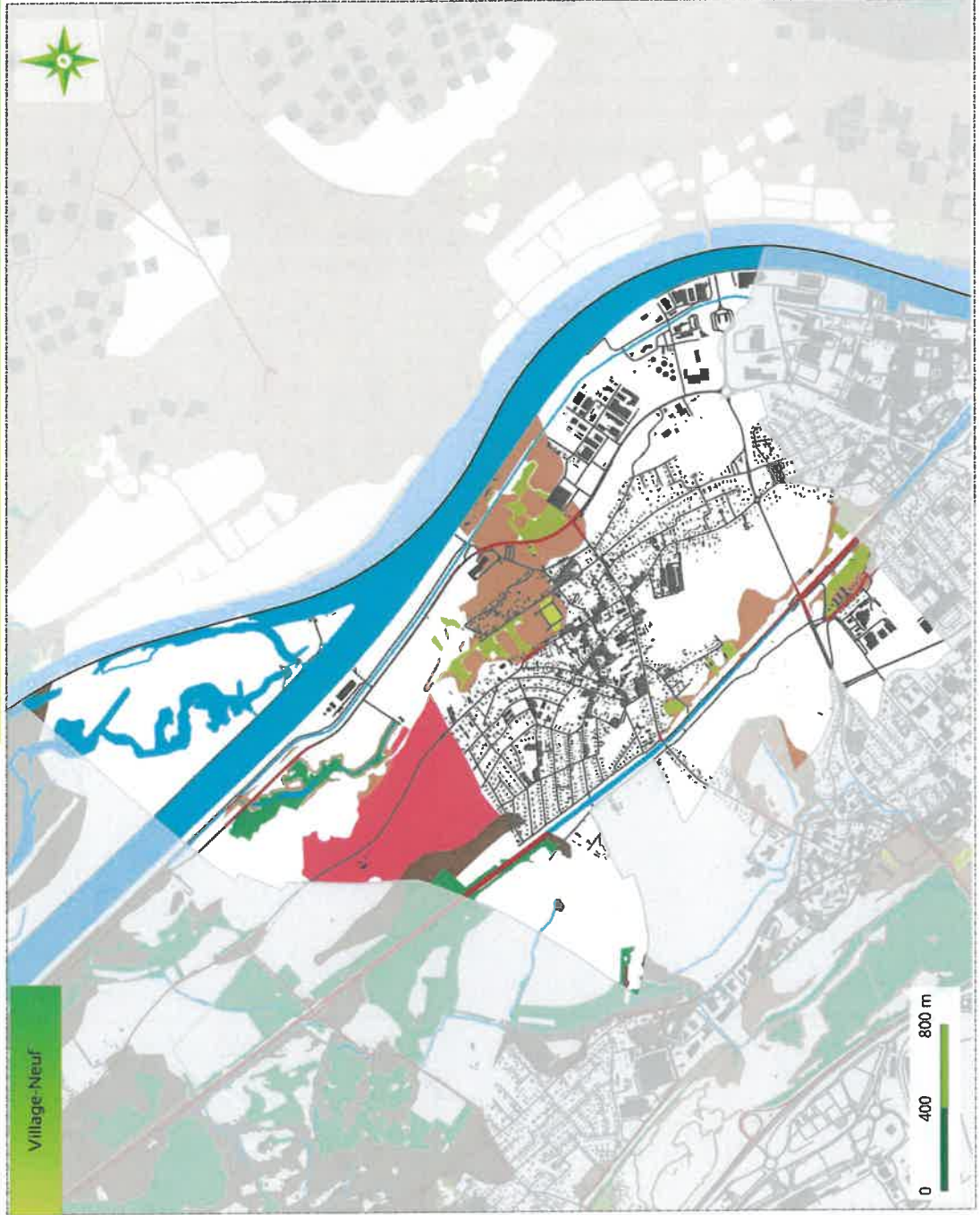
Type de corridors

- Corridor primaire
- Corridor secondaire
- Corridor à restaurer

SAINT-LOUIS
 Agglomération

15-01-2025

Sources : IGN, Terr'Olko, Élément 5, Saint-Louis Agglomération



Territoire

- Zone d'étude
- Limite communale
- Bâti
- Cours d'eau
- Principaux axes de transport
- Principaux obstacles (canal, grandes routes...)

Sous-trame des milieux ouverts (vergers et prairies)

Type d'habitats

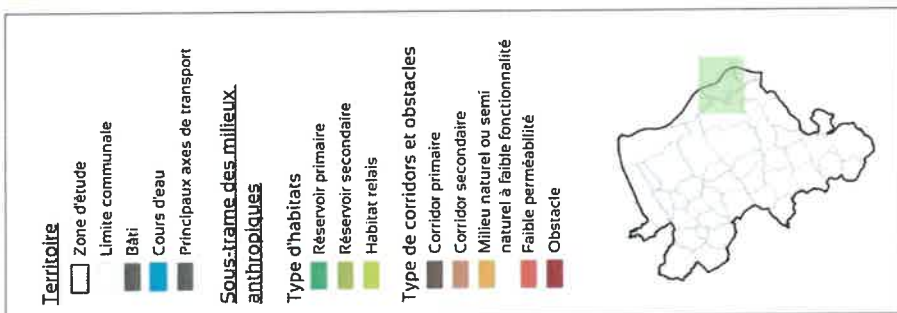
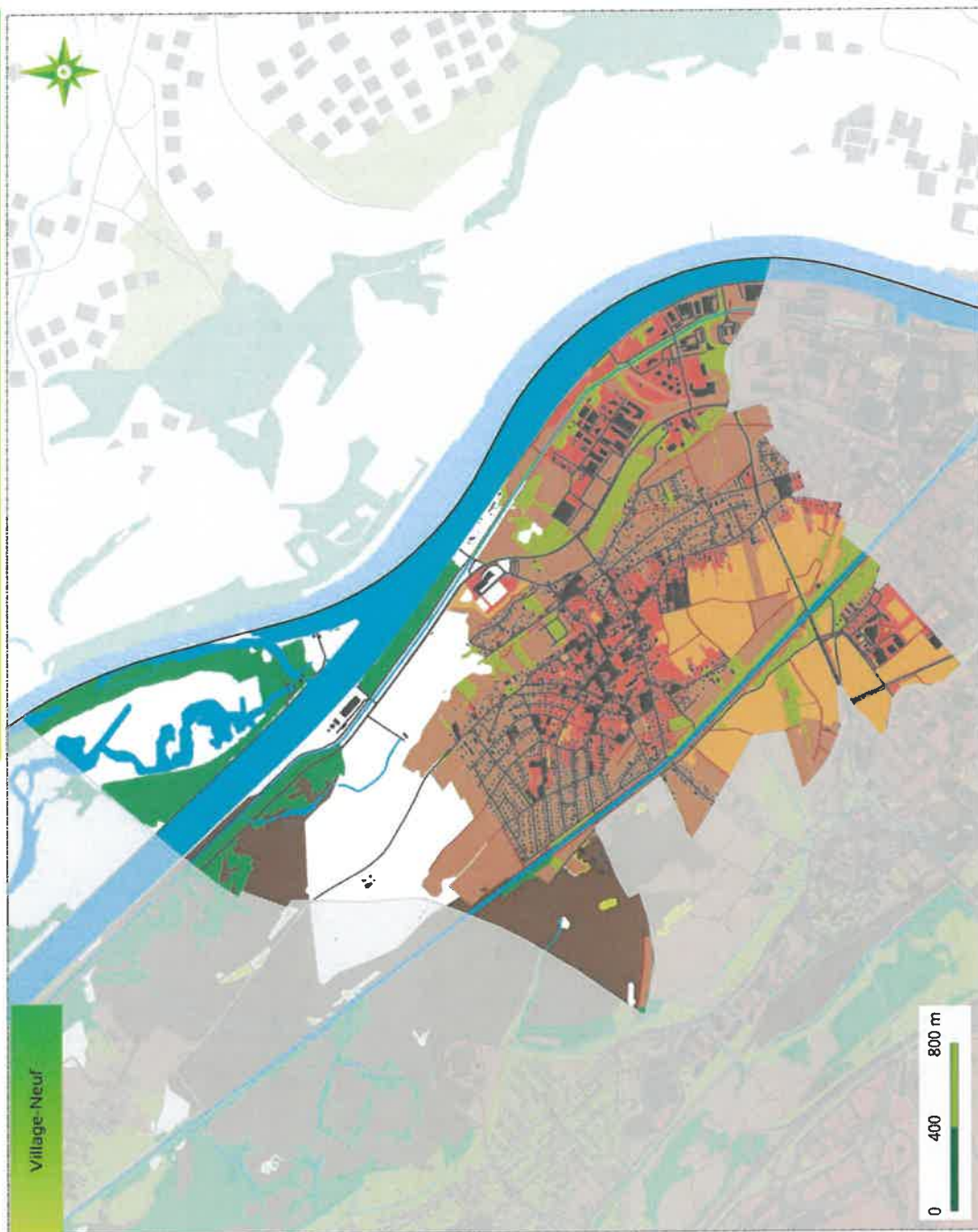
- Réserveur primaire
- Réserveur secondaire
- Habitat relais

Type de corridors

- Corridor primaire
- Corridor secondaire
- Corridor à restaurer
- Corridor à créer

Saint-Louis Agglomération
 15-01-2025

Sources : IGN, TerrOrlé, Élément 5, Saint-Louis Agglomération



SAINT-LOUIS Agglomération
15-01-2025
Sources : IGN, TerrOïko, Élément 5, Saint-Louis Agglomération



Bilan foncier triennal

Méthodologie

Les communes ou les EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) dotés d'un document d'urbanisme, établissent, au minimum tous les 3 ans un rapport sur le rythme de l'artificialisation des sols et le respect des objectifs de sobriété foncière définis au niveau local (art. L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales). Ces dispositions, entrées en vigueur le 25 août 2021, ont été introduites par l'article 206 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021.

L'enjeu est de mesurer et de communiquer régulièrement au sujet du rythme de l'artificialisation des sols, afin d'anticiper et de suivre la trajectoire et sa réduction.

Le présent rapport a pour objectif de présenter et de quantifier une évolution du tissu urbain entre 2021 et 2024 à partir de l'étude d'une enveloppe urbaine bâtie, de ses dents creuses, et de l'évolution de la construction durant cette période.

Méthode :

1. Définition de l'enveloppe urbaine bâtie et des dents creuses

L'enveloppe urbaine bâtie correspond à l'agglomération de l'ensemble des espaces déjà urbanisés à la date de référence (2021). Elle est construite selon une méthode automatique à partir des données du cadastre le plus récent pour refléter la réalité du terrain.

Principales étapes de la constitution de l'enveloppe urbaine bâtie :

- Définition d'une zone de 25 m autour de chaque bâtiment (les zones incluant maximum 3 bâtiments pour moins de 150 m² au sol ne sont pas prises en compte).
- Agglomération des zones :
 - L'unité foncière est entièrement recouverte par cette zone, elle est considérée comme artificialisée.
 - L'espace libre résiduel entre cette zone et la surface de l'unité foncière est de moins de 10 ares, l'unité foncière est considérée comme artificialisée.
 - L'espace libre résiduel entre cette zone et la surface de l'unité foncière est de plus de 10 ares, seule la zone autour du bâtiment est retenue.
- L'emprise est ensuite complétée par l'espace public non cadastré.

2. Les données constructives

Les données chiffrées sont issues de la base des permis de construire, localisés, SIZADEL ou complétée par la commune. Il est possible de distinguer pour chaque permis s'il a été autorisé, commencé ou terminé suivant les informations disponibles. La précision de la localisation des permis dépend des informations disponibles.

Cette localisation peut être, soit à la parcelle, impliquant une précision parfaite, soit à la rue si la parcelle n'est pas trouvée mais l'adresse renseignée, pour une précision moindre, soit à la commune lorsque ni la parcelle, ni l'adresse ne sont renseignées.

Les surfaces consommées sont directement issues des surfaces renseignées dans la base de données SIZADEL ou de la commune.

3. Bilan foncier

A partir de l'enveloppe urbaine bâtie et des données constructives, 3 cas de figure sont possibles :

- Mutation des espaces bâtis ou le comblement d'espaces résiduels de moins de 25 ares (2.500 m²) / dents creuses contribuant à la densification de la tâche urbaine sur des espaces ENAF pour l'essentiel.
- La construction dans les dents creuses de plus de 25 ares considérée comme consommation d'ENAF interne.
- La construction en dehors de l'enveloppe urbaine considérée comme extension ou consommation d'ENAF externe.

Données informatives : l'enveloppe urbaine issue des documents d'urbanisme

Cette enveloppe urbaine informative représente :

- Les zones U et 1AU pour les communes dotées d'un PLU(i).
- Les zones constructibles pour les communes disposant d'une carte communale (CC).
- Pour les communes au RNU dotées d'un document d'urbanisme (POS annulé), les zones U et d'extension de type AU ou NA.

Sources utilisées : cadastre DGFIP 2024, GPU 2024, DDT68, SIZADEL 04/2024, BDOCS GE2 2021 DataGrandEst, Ortho 2021 DataGrandEst, commune

NB : Le seuil de 2.500 m² est fixé par un décret de la loi "Climat et résilience". Au-dessus de ce seuil, tout permis induit une consommation foncière, une artificialisation.

Bilan foncier triennal

CA Saint-Louis Agglomération - Village-Neuf

Contexte général :

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols (ZAN) » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente.

Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Cette trajectoire est mesurée, pour la période 2021-2031, en consommation d'ENAF (naturels, agricoles et forestiers), définie comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience). Le bilan de consommation d'ENAF s'effectue à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme.

A partir de 2031, cette trajectoire est également mesurée en artificialisation nette des sols, définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatés sur un périmètre et sur une période donnée » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme). L'artificialisation nette des sols se calcule à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme.

Permis de construire délivrés entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2024 :

Logements :

Nombre de permis autorisés non commencés	Nombre de permis commencés	Nombre de permis terminés
8	9	9
30,8%	34,6%	34,6%

Locaux :

Nombre de permis autorisés non commencés	Nombre de permis commencés	Nombre de permis terminés
0	2	0
0%	100%	0%

Total :

Nombre de permis autorisés non commencés	Nombre de permis commencés	Nombre de permis terminés
8	11	9
28,6%	39,3%	32,1%

Surface des permis autorisés	Surface des permis commencés	Surface des permis terminés
1.28 ha	5.38 ha	0.58 ha
17,7%	74,3%	8%

Nb de permis* dans l'enveloppe	Nb de permis en dents creuses	Nb de permis hors enveloppe	Consommation dents creuses + hors enveloppe
18	1	9	10
5.97 ha	0.36 ha	0.91 ha	1.27 ha

* Correspond aux permis autorisés, commencés et terminés

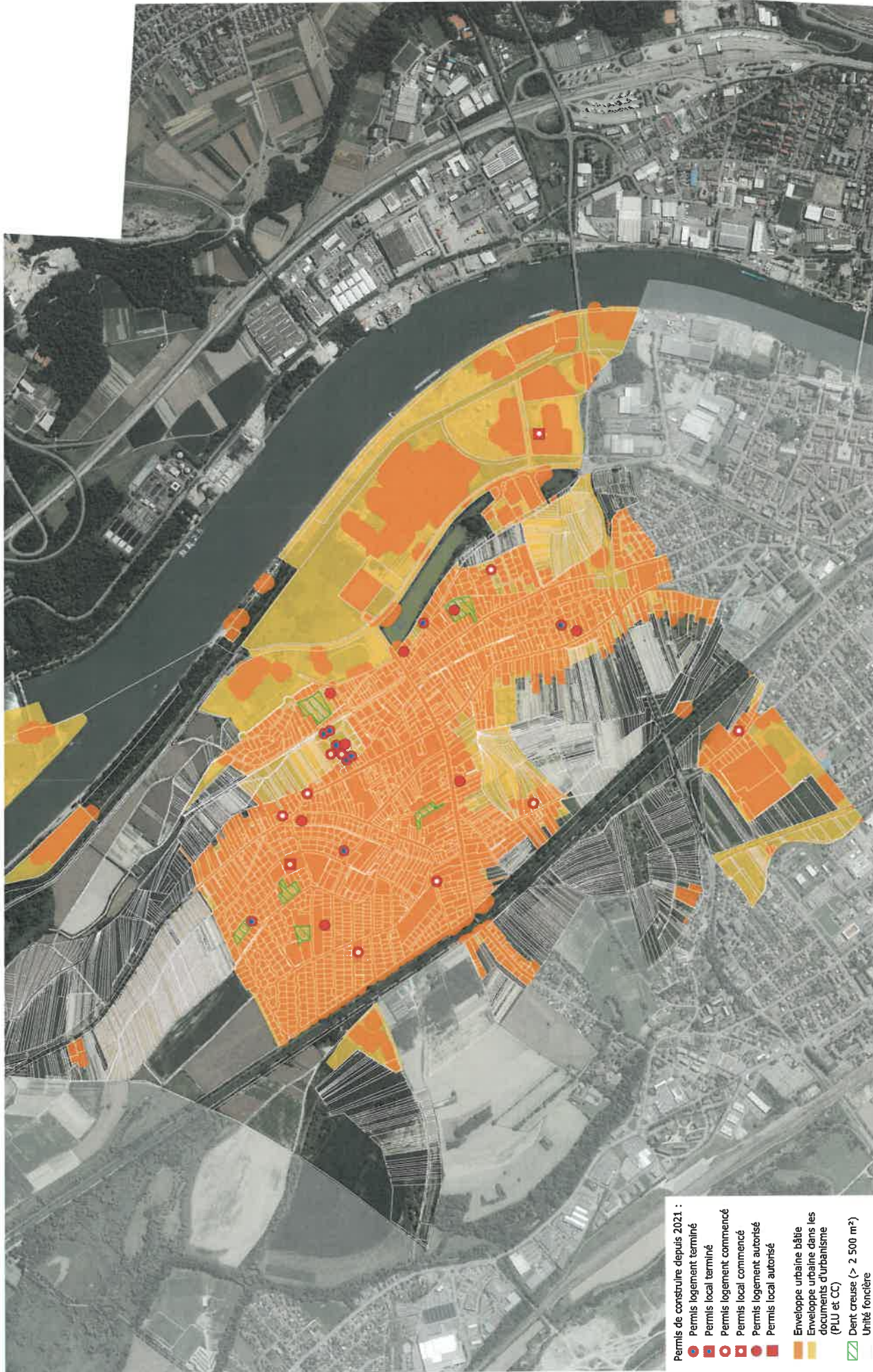
% de permis* localisés à la parcelle	% de permis localisés à la rue	% de permis localisés à la commune
100	0	0

* Correspond aux permis autorisés, commencés et terminés

Principales dents creuses recensées par type d'affectation (ENAF) :

Surface en terrain agricole	Surface en terrain forestier	Surface en espace naturel
1.6 ha	0 ha	0 ha





- Permis de construire depuis 2021 :
- Permis logement terminé
 - Permis local terminé
 - Permis logement commencé
 - Permis local commencé
 - Permis logement autorisés
 - Permis local autorisés
 - Enveloppe urbaine bâtie
 - Enveloppe urbaine dans les documents d'urbanisme (PLU et CC)
 - Dent creuse (> 2 500 m²)
 - Unité foncière

0 0.1 0.2 km



SAINT-LOUIS

Agglomération

Terres d'avenir

- CONVENTION DE DÉLÉGATION TEMPORAIRE DE MAITRISE D'OUVRAGE ET DE PARTENARIAT -

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT DES AIRES DE SERVICES CYCLO TOURISTIQUES DE SAINT-LOUIS AGGLOMÉRATION SUR LES COMMUNES DE BLOTZHEIM, HÉSINGUE, HUNINGUE, LEYMEN, ROSENAU, SCHLIERBACH, SIERENTZ, VILLAGE-NEUF, KEMBS

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté d'Agglomération de Saint-Louis Agglomération, Place de l'Hôtel de Ville, 68305 SAINT-LOUIS, représentée par son Président, Monsieur Jean-Marc DEICHTMANN, dûment habilité à cet effet par délibération du 15 juillet 2020, désignée ci-après par l'appellation « Saint-Louis Agglomération »

d'une part,

ET

Les Communes suivantes :

- La commune de Blotzheim, 3 Rue du Rhin, 68730, représentée par son Maire Monsieur Jean-Paul MEYER, dûment habilité à cet effet par délibération du XXXX, désigné ci-après par l'appellation « la Commune de Blotzheim » ou « les communes » ;
- La commune de Hésingue, 22 Rue du Général de Gaulle, 68220, représentée par son Maire Monsieur Gaston LATSCHA, dûment habilité à cet effet par délibération du XXXX, désigné ci-après par l'appellation « la Commune de Hésingue » ou « les communes » ;
- La commune de Huningue, 2 Rue de Saint-Louis, 68330, représentée par son premier adjoint au Maire Monsieur Dominique BOHLY, dûment habilité à cet effet par délibération du XXXX, désigné ci-après par l'appellation « la Commune de Huningue » ou « les communes » ;
- Kembs, 5 Rue de Saint-Louis, 68680, représentée par son Maire Monsieur Joël ROUDAIRE, dûment habilité à cet effet par délibération du XXXX, désigné ci-après par l'appellation « la Commune de Kembs » ou « les communes » ;



- La commune de Leymen, 1 Rue Principale, 68220, représentée par son Maire Monsieur Rémi OTMANE, dûment habilité à cet effet par délibération du XXXX, désigné ci-après par l'appellation « la Commune de Leymen » ou « les communes » ;
- La commune de Rosenau, 5 Rue de Kembs, 68128, représentée par son Maire Monsieur Thierry LITZLER, dûment habilité à cet effet par délibération du XXXX, désigné ci-après par l'appellation « la Commune de Rosenau » ou « les communes » ;
- La commune de Schlierbach, 7 Rue de Kembs, 68440, représentée par son Maire Monsieur Bernard JUCHS, dûment habilité à cet effet par délibération du XXXX, désigné ci-après par l'appellation « la Commune de Schlierbach » ou « les communes » ;
- La commune de Sierentz, 1 Place du Général-de-Gaulle, 68510, représentée par son Maire Monsieur Pascal TURRI, dûment habilité à cet effet par délibération du XXXX, désigné ci-après par l'appellation « la Commune de Sierentz » ou « les communes » ;
- La commune de Village-Neuf, 81 Rue du Général de Gaulle, 68128, représentée par son Maire Madame Isabelle TRENDEL, dûment habilitée à cet effet par délibération du XXXX, désigné ci-après par l'appellation « la Commune de Village-Neuf » ou « les communes » ;

d'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Au titre de sa compétence "promotion du tourisme", la stratégie touristique 2023-2026 de Saint-Louis Agglomération, adoptée par délibération n°2022-240 du 14 décembre 2022, ambitieuse, dans son premier axe, de structurer la filière cyclotouristique en développant les zones d'accueil et de services le long des itinéraires structurants du territoire. Cette démarche repose sur la valorisation des itinéraires existants, l'enrichissement de l'offre de services et l'amélioration de l'expérience des cyclotouristes.

Pour répondre à cet objectif, Saint-Louis Agglomération a missionné, en 2024, le cabinet Inddigo pour réaliser un diagnostic des infrastructures existantes sur dix itinéraires cyclables structurants. Cette étude a permis d'identifier les besoins et d'élaborer un schéma d'implantation d'aires de services adaptées aux cyclotouristes. Les conclusions de cette étude recommandaient la création de cinq nouvelles aires de services ainsi que le renforcement de 8 aires existantes.

Afin de poursuivre le travail entamé en 2024, Saint-Louis Agglomération souhaite recourir à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), en concertation avec les neuf communes engagées dans le projet. Ces études préliminaires permettront d'établir un diagnostic des sites communaux



d'emprise des futures aires, de proposer des principes d'aménagement, et de définir l'enveloppe financière des travaux.

Pour faciliter la concrétisation des opérations et harmoniser les équipements de ces futures aires de services sur l'ensemble des communes engagées dans la démarche, il est proposé qu'il n'y ait qu'une maîtrise d'ouvrage unique, laquelle sera portée par Saint-Louis Agglomération. La présente convention a pour objectif de fixer les modalités de la maîtrise d'ouvrage qui est confiée à Saint-Louis Agglomération par les communes. L'aspect financier sera défini dans une convention ultérieure.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déléguer temporairement à Saint-Louis Agglomération la maîtrise d'ouvrage et la recherche de financements pour le projet de développement des aires de services cyclotouristiques sur le territoire des communes signataires.

ARTICLE 2 - DUREE - PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par toutes les parties et s'achève à la date d'installation des derniers équipements prévus.

Elle prendra fin au plus tard le **31 décembre 2028**, sauf prolongation ou réduction par avenant.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES ETUDES ET DES TRAVAUX

En tant que maître d'ouvrage unique pour la réalisation des études préalable, et les travaux de pose des équipements sur les aires de services, Saint-Louis Agglomération assurera la réalisation des travaux par les entreprises qualifiées de son choix.

A ce titre, elle effectuera notamment les opérations suivantes :

- Définition des conditions administratives et techniques ;
- Établissement de toute demande administrative préalable aux travaux ;
- Procédure et passation des marchés pour la fourniture et la pose des équipements, sous forme de groupement de commandes,
- Signature et gestion des marchés, versement de la rémunération des entreprises, réception des travaux ;
- Participation aux réunions ;
- Gestion administrative, financière et comptable de l'opération ;
- Contrôle du respect des règles de construction des ouvrages situés au voisinage de ses ouvrages ;
- Établissement en fin de chantier d'un dossier des ouvrages exécutés, dont un exemplaire au moins sera remis à la commune pour la partie la concernant.



ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DES PARTIES

Saint-Louis Agglomération s'engage à :

- Assurer la conduite des études préalables
- Assurer la gestion opérationnelle du projet (conclusion d'un groupement de commandes) ;
- Rechercher et mobiliser les financements nécessaires (État, Région, Département, fonds européens, autres organismes) ;
- Informer régulièrement les communes de l'avancement des démarches (réunions de suivi, comptes rendus, rapports intermédiaires).

Les communes s'engagent à :

- Autoriser l'accès aux sites concernés lors des phases études et travaux ;
- Collaborer aux démarches administratives (urbanisme, domanialité, sécurité, etc.) ;
- Prendre à son compte le reste à charge non subventionné qui sera défini dans une convention ultérieure ;
- Prendre en charge les frais qui relèvent de leur responsabilité propre (mise à disposition des terrains, gestion ultérieure des aires, entretien ultérieur des équipements, ...).

ARTICLE 5 - PLANNING PREVISIONNEL

Un planning général de l'opération sera établi par Saint-Louis Agglomération qui le communiquera aux communes.

Saint-Louis Agglomération réalisera les travaux de pose des équipements dans les délais mentionnés au planning, sous réserve des modifications techniques et des aléas climatiques, des autorisations administratives nécessaires, du fait d'un tiers ou en cas de force majeure.

ARTICLE 6 - CONTROLE ET RECEPTION DES EQUIPEMENTS

La commune donnera son avis sur les dossiers PRO/DCE, fournira une assistance technique avant et pendant les travaux, et participera à la réception des équipements réalisés à la fin des travaux.

Une fois la réception des équipements, la commune en aura la pleine charge.

ARTICLE 7 - RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Saint-Louis Agglomération garantit les communes contre toute action intentée par quelque personne que ce soit du fait de dommages liés directement ou indirectement à la réalisation des travaux dont elle assure la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre et les limites des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les Communes conservent la responsabilité afférente à leurs obligations légales et à la propriété de leur domaine public ;



ARTICLE 8 - RESILIATION DE PLEIN DROIT

La présente convention peut être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de **deux mois**, dans les cas suivants :

- Non-respect des obligations contractuelles ;
- Infraction aux lois et règlements applicables (notamment sécurité, hygiène, environnement, urbanisme) ;
- Force majeure rendant impossible la poursuite du projet.

ARTICLE 9 - MODIFICATION

Toute modification des dispositions de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant écrit et signé par l'ensemble des parties.

ARTICLE 10 - LITIGES

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention seront soumises au Tribunal territorialement et juridiquement compétent, une fois épuisées toutes les tentatives de règlement à l'amiable.

La présente convention est établie en un exemplaire original, une copie par partie sera produite.

A Saint-Louis, le 1er octobre 2025

Pour Saint-Louis
Agglomération

Pour la Commune de Blotzheim

Jean-Marc DEICHTMANN, Président

Jean-Paul MEYER, Maire

Pour la Commune de Hésingue

Pour la Commune de Huningue

Gaston LATSCHA, Maire

Dominique BOHLY, Premier adjoint au
Maire



Pour la Commune de Kembs

Pour la Commune de Leymen

Joël ROUDAIRE, Maire

Rémi OTMANE, Maire

Pour la Commune de Rosenau

Pour la Commune de Schlierbach

Thierry LITZLER, Maire

Bernard JUCHS, Maire

Pour la Commune de Sierentz

Pour la Commune de Village-Neuf

Pascal TURRI, Maire

Isabelle TRENDEL, Maire



**Déclarations d'Intention d'Aliéner reçues en mairie de Village-Neuf
Année 2025**

N°	date réception	date réponse	Notaires	Situation des biens	cadastre	vendeurs	acquéreurs	Prix	Préemption
68349 25 00001	07/01/2025	21/01/2025	Me KLEIN	3 rue de la Liberté	S.16 N°228 (partie)	Consorts REMY	Mme FISCHBACH Léa	110 000,00 €	Non
68349 25 00002	07/01/2025	21/01/2025	Me KLEIN	3 rue de la Liberté	S.16 N°228 (partie)	Consorts REMY	M. & Mme FISCHBACH Pascal & Sophie	90 000,00 €	Non
68349 25 00003	27/02/2025	13/02/2025	Me SCHOEN	28 rue de Geaune	S.17 N°387	M. BERG Sylvain & Mme LECLERC Audrey	M. SHERAL Gjon	225 000,00 €	Non
68349 25 00004	27/02/2025	13/02/2025	Me LANG	46 rue de Blefort	S.16 N°315	M. BREEN Dermot	M. KHEFIF Yachine	263 500,00 €	Non
68349 25 00005	07/02/2025	18/02/2025	Me BAUER	17 rue de la Liberté	S.16 N°955-956-377	Consorts DIEMER	M. & Mme BUBISUTTI Yoon & Stéphanie	400 000,00 €	Non
68349 25 00006	14/02/2025	18/02/2025	Me GREWIS	107 rue du Général de Gaulle	S.17 N°889	Mme CROCE Nadine	M. URFFER Jean-Philippe	100 000,00 €	Non
68349 25 00007	18/02/2025	18/02/2025	Me GREWIS	3 rue des Etolles	S.16 N°880	M. MATTER Laurent	Mme ERDOGAN Inés	185 000,00 €	Non
68349 25 00008	17/02/2025	04/03/2025	Me GREWIS	14 rue du Maréchal Foch	S.17 N°302	Consorts WIEDEMANN	SCI LES EUREUILS	90 000,00 €	Non
68349 25 00009	04/03/2025	13/03/2025	Me LODOVICHETTI	Rue Vauban	S.11 N°120-259	M. MEISBURGER Jean-Georges & Mme MACHER Marguerite	M. & Mme BELKHIR Radouane & Sonya	403 650,00 €	Non
68349 25 00010	04/03/2025	13/03/2025	Me SCARAVELLA	21 rue de Haag	S.9 N°303	M. & Mme MEHTA Mukul & Pramicia	M. & Mme DESLOGIS Jocelyn & Kajja	742 000,00 €	Non
68349 25 00011	05/03/2025	13/03/2025	Me SCHOEN	7 rue des Alpes	S.12 N°443-447	M. GONZALEZ PIQUERAS Cristian	M. FOATY TALLA Berthold	425 000,00 €	Non
68349 25 00012	07/03/2025	13/03/2025	Me LANG	24 rue des Oranes	S.12 N°490 à 498	Mme WALTER Jeanine	M. DREYSTADT Vincent	390 000,00 €	Non
68349 25 00013	02/04/2025	15/04/2025	Me WUNCH	4A rue de Rosenau	S.17 N°1121	M. KIEN David	M. FRANZIN Dominik	183 000,00 €	Non
68349 25 00014	08/04/2025	05/05/2025	Me FRISCH	Rue du Bandlenty	S.11 N°1099	M. AUCHTER Dominique	M. & Mme OZKAN Bulent & Derya	227 500,00 €	Non
68349 25 00015	10/04/2025	05/05/2025	Me WALD	43 rue Vauban	S.11 N°1138	Mme ROCHER Sandrine	M. & Mme BEJTULLAHU Aridan & Mme EREBLINA Osmari	280 000,00 €	Non
68349 25 00016	22/04/2025	13/05/2025	Me PERCHERON	87 rue du Général de Gaulle	S.15 N°877-879	M. KLEINHANS Jean-Claude	M. KLEINHANS Fabrice	85 000,00 €	Non
68349 25 00017	25/04/2025	13/05/2025	Me MEURLET-KOHLER	1a rue de Saint-Louis	S.15 N°209-210	M. SCHROEDER Michel	M. LADOUCEUR Martial	504 000,00 €	Non
68349 25 00018	29/04/2025	13/05/2025	Me THUET	12 rue des Castors	S.16 N°407	M. BUBENDORFF Eric & Mme BACH Isabella	M. POULET Thibault & Mme ELSTER Natacha	380 000,00 €	Non
68349 25 00019	30/04/2025	09/05/2025	Me BAUER	7 rue du Général de Gaulle	S.16 N°559	Consorts FEUERMANN-BALDAUF	M. & Mme GENESIN Jérémie & Elodie	344 000,00 €	Non
68349 25 00020	05/05/2025	13/05/2025	Me LEININGER	15 rue de la 1ère Armée	S.16 N°980-982-984	M. MARET David	M. & Mme DELAFON Paul & Laurence	350 000,00 €	Non
68349 25 00021	12/05/2025	19/05/2025	Me LANG	20 rue de l'Aut	S.2 N°280	M. SUMA Yves	M. & Mme DELAFON Paul & Laurence	910 000,00 €	Non
68349 25 00022	26/05/2025	10/06/2025	Me FRISCH	33 rue de Geaune	S.17 N°293	Consorts MOSER	M. & Mme MEGALI Domenico & Charlene	390 000,00 €	Non
68349 25 00023	28/05/2025	23/06/2025	Me KLEIN	Rue des Pierres	S.11 N°834-838	Mme MEYER-CHRIST Nicole	SAS ECRHIN M. BOUR David	100 000,00 €	Non
68349 25 00024	29/05/2025	23/06/2025	Me KLEIN	Rue des Pierres	S.11 N°833-836	Mme MEYER-CHRIST Nicole	SAS ECRHIN M. BOUR David	500 000,00 €	Non
68349 25 00025	13/06/2025	23/06/2025	Me BASCH	Lieudt Bruecklematten	S.11 N°368-837	M. & Mme CHRIST Jean-Pierre	SAS ECRHIN M. BOUR David	178 400,00 €	Non
68349 25 00026	13/06/2025	23/06/2025	Me BASCH	Lieudt Bruecklematten	S.11 N°794-796	Consorts AUCHTER	SAS ECRHIN M. BOUR David	89 600,00 €	Non
68349 25 00027	13/06/2025	23/06/2025	Me BASCH	Lieudt Bruecklematten	S.11 N°367	M. & Mme FOHRER Alain	SAS ECRHIN M. BOUR David	153 800,00 €	Non
68349 25 00028	13/06/2025	23/06/2025	Me BASCH	Lieudt Bruecklematten	S.11 N°366	Consorts DESSAUNET	SAS ECRHIN M. BOUR David	169 400,00 €	Non
68349 25 00029	13/06/2025	23/06/2025	Me BASCH	Lieudt Bruecklematten	S.11 N°364-365	Consorts ROEGLE	SAS ECRHIN M. BOUR David	453 400,00 €	Non
68349 25 00030	13/06/2025	23/06/2025	Me LANG	12 rue du Rhin	S.17 N°502	Consorts RONCI	M. SARACINO Fabrizio	256 000,00 €	Non
68349 25 00031	19/06/2025	10/07/2025	Me GREWIS	29 rue de Bellefort	S.16 N°309	M. WASSERMANN Christophe	M. RUSHIKESH Sherit & Mme LUXEY Maeva	285 000,00 €	Non
68349 25 00032	23/06/2025	10/07/2025	Me LANG	42 rue de Bellefort	S.16 N°309	M. SCHNEIDER Ruth	M. TSCHOFF Frédéric	270 000,00 €	Non
68349 25 00033	23/06/2025	10/07/2025	Me GREWIS	4 rue de la Hardt	S.3 N°720	M. & Mme SIMIC Goran	M. FRUBIS Rapaet & Mme RESS Tina	675 000,00 €	Non
68349 25 00034	24/07/2025	31/07/2025	Me GREWIS	4c rue de Rosenau	S.17 N°147-149-562-872	Mme CARTIER Françoise	M. MUCKENSTURM Romain	386 800,00 €	Non
68349 25 00035	25/07/2025	31/07/2025	Me LODOVICHETTI	41 rue du Général de Gaulle	S.16 N°842-840-841	Consorts SCHNELIN	M. ELEZI Kaljira & Mme AJROJA Flutresha	260 000,00 €	Non
68349 25 00036	28/07/2025	31/07/2025	Me WALD	18 rue de la 1ère Armée	S.16 N°357	Mme THOMMEN-HEYER Stéphanie	M. BARLETTA Alessio & Mme LEVANTE Eva	299 000,00 €	Non
68349 25 00037	30/07/2025	19/08/2025	Me TACZANOWSKI	3 rue des vergers	S.17 N°1182	IMMOTERRE	FONCIERE DES TROIS FRONTIERES	235 466,00 €	Non
68349 25 00038	30/07/2025	19/08/2025	Me TACZANOWSKI	3 rue des Marguerites	S.17 N°1187	IMMOTERRE	FONCIERE DES TROIS FRONTIERES	231 700,00 €	Non
68349 25 00039	31/07/2025	19/08/2025	Me GREWIS	46 rue Vauban	S.11 N°528-529-1197-1213	M. SCHMITT Philippe & Mme MEISBURGER Sylvie	M. KAPPS Thomas	355 000,00 €	Non
68349 25 00040	01/08/2025	19/08/2025	Me FRITSCH	10 rue de la Liberté	S.16 N°665-105-555-555	SCI CATALYA M. SOUDOUKHA Abdelali	WU JIN Patricia	125 000,00 €	Non
68349 25 00041	04/08/2025	19/08/2025	Me DE CIAN	Rue de Huningue	S.12 N°513	SODICO IMMOBILIER	Mme RELLIER Nadège	10 000,00 €	Non
68349 25 00042	04/08/2025	19/08/2025	Me DE CIAN	Rue de Huningue	S.12 N°509	SODICO IMMOBILIER	M. JUBIN Daniel	10 000,00 €	Non
68349 25 00043	07/08/2025	19/08/2025	Me BIECHLIN	Rue des Alliés	S.3 N°727	M. SCHERRER Guy	M. & Mme DERDOUR Jhane	333 000,00 €	Non
68349 25 00044	04/09/2025	04/09/2025	Me LODOVICHETTI	Lieudt Winkelmetten	S.11 N°155	M. MEISBURGER Jean-Georges & Mme MACHER Marguerite	M. EL ANSARI Hicham & Mme BAESLER Sara	20 000,00 €	Non
68349 25 00045	05/09/2025	15/09/2025	Me FRITSCH	8 rue des Oranes	S.12 N°494	M. & Mme ERNST Wiemer & Charlotte	M. & Mme SEGUL Lionel & Manuela	15 800,00 €	Non
68349 25 00046	12/09/2025	12/09/2025	Me SCARAVELLA	12a rue de Rosenau	S.3 N°685-687	SCI HUSO, représentée par M. SENGUL Eif	M. & Mme MEKEDJIE Charmie & Peguy	350 000,00 €	Non