

# Commune d'Ungersheim

## Arrêté n° 17/2023 du 13 mars 2023

### Annule et remplace l'arrêté n°06/2023 du 12 janvier 2023 portant Règlement Municipal des Constructions

**Le Maire de la Commune d'Ungersheim,**

**VU** la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la police des bâtiments ;

**VU** l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;

**VU** l'avis des propriétaires fonciers suite à la réunion d'informations et de concertation de la population du jeudi 27 octobre 2022 ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2018 instituant le permis de démolir dans la commune ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2018 soumettant les clôtures à déclaration préalable ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2018 soumettant les travaux de ravalement à autorisation ;

**VU** l'arrêté n°06/2023 du 12 janvier 2023 portant règlement municipal des constructions ;

**VU** les pièces annexées au présent arrêté :

- Annexe 1 : une carte délimitant les différents secteurs d'application des règles ;
- Annexe 2 : un cahier de recommandations architecturales spécifiques à la cité du Moulin ;
- Annexe 3 : une notice explicative qui explique/justifie les règles retenues

**Considérant** qu'il convient de modifier la carte de zonage au niveau des dispositions applicables à la zone d'urbanisation, secteur B zones périphériques, annexe 1,

**Considérant** qu'il convient de modifier la note explicative, annexe 3, au niveau des secteurs d'applications du règlement municipal des constructions.

### Arrête

#### **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique aux secteurs délimités sur le plan annexé au présent arrêté (annexe n°1).

La réglementation du secteur C est complétée par un cahier de recommandations architecturales annexé au présent arrêté (annexe n°2).

##### **ARTICLE 2 – Portée juridique**

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du code de l'urbanisme.

Elles ont pour objet de réglementer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que l'esthétique des constructions sur le territoire communal.

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire communal. En cas de contradiction, celles du présent règlement l'emportent.

Le présent règlement, après avoir été rendu opposable selon le droit applicable, s'impose à toute demande en cours.

### **ARTICLE 3 – Commission municipale**

Il est constitué une commission municipale pour la conservation de l'esthétique locale. Les membres de cette commission, experts en la matière ou sensibilisés par ces problèmes, sont désignés parmi les membres du conseil du municipal. Ils sont désignés par délibération du conseil municipal après chaque renouvellement.

Le maire prendra l'avis de cette commission chaque fois qu'il le jugera utile, pour l'étude des demandes d'utilisation et d'occupation des sols, ou plus généralement, pour les problèmes concernant le cadre bâti.

Le règlement de la commission sera établi par le maire. Cette commission siègera sous la présidence du maire ou de l'adjoint délégué.

### **ARTICLE 4 – Division en secteurs**

La commune d'Ungersheim est divisée en 5 types de secteurs délimités sur le plan annexé n°1 au présent règlement :

- Secteur A : centre historique de la commune,
- Secteur B : secteurs urbains périphériques,
- Secteur C : cité du Moulin (quartier d'habitation typique de l'ère minière),
- Secteur D : zone d'activités,
- Secteur E : équipements publics.

### **ARTICLE 5 – Nature des opérations soumises au présent règlement**

Sont soumises au présent règlement, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- a) les constructions et installations soumises à permis de construire et/ou permis d'aménager,
- b) les aménagements et installations soumis à déclaration préalable, y compris les clôtures,
- c) les démolitions conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2018 prise en application de l'article L.421-27 du code de l'urbanisme,
- d) l'installation de systèmes de climatisation et de production de chaleur comportant un élément apparent sur la façade donnant sur une voie ou un passage ouverts à la circulation publique,
- e) les creusements et exhaussements du sol à l'exception des fouilles archéologiques, des travaux nécessaires à l'activité agricole ou viticole et à leurs activités connexes nécessaires et liées, ainsi que ceux exigés par la réalisation et l'entretien des équipements publics,
- f) l'édification d'œuvres d'art, monuments, candélabres, poteaux, pylônes, éoliennes, paraboles de toute hauteur.

### **ARTICLE 6 – Adaptations mineures**

Les règles du présent arrêté ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles, la nature du sol ou de contraintes résultant de constructions existantes.

### **ARTICLE 7 – Autorisations préalables – déclarations de travaux**

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées à l'article 5, alinéas e ou f du présent règlement doit déposer en mairie, un mois au moins avant le commencement des travaux, une demande d'autorisation préalable, indiquant la nature des travaux.

L'administration communale dispose d'un mois pour notifier une opposition aux travaux envisagés, opposition fondée sur l'application du présent règlement.

Ce délai débute à compter du jour où la demande est complète au sens des dispositions prévues pour l'instruction des autorisations d'occupations et d'utilisations du sol. Passé ce délai d'un mois, la décision est réputée favorable.

L'autorisation préalable ne pourra être accordée que sous réserve des droits des tiers.

## **ARTICLE 8 – Permis de construire et déclarations préalables**

Les demandes de permis de construire, d'aménagement, de démolir ou les déclarations préalables visées à l'article 5, alinéas a à d, doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par l'administration communale au regard de leur conformité au présent règlement.

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement, l'administration notifiera un refus au pétitionnaire, ainsi qu'au service en charge de l'instruction de la demande d'urbanisme, conformément au délai en vigueur.

Passé ce délai, à défaut de décision expresse, celle-ci sera réputée favorable.

La non opposition, sur la base du présent règlement, à des travaux envisagés pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est exigée par le droit de l'urbanisme, ne préjuge pas de l'application de ce droit de l'urbanisme.

## **CHAPITRE II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 – Accès en voirie publique et voirie privée – au titre de la sécurité**

#### **a) Dans les zones A, B et E :**

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées ne doivent pas dépasser 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvrer.

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

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

#### **b) Dans la zone C :**

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.

La création de voies nouvelles dans l'enceinte de la cité est interdite, ainsi que la modification du tracé des voies existantes.

#### **c) Dans la zone D :**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule d'opérer un demi-tour sans manœuvrer.

Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

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

Les constructions et aires de stationnement seront reliées à la voirie générale publique soit directement, soit par un réseau de voies intérieures. Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité.

L'entrée aura une largeur de 7 mètres minimum : les entrées-sorties ne devront créer aucun danger sur la voie publique. Si nécessaire des systèmes de protection appropriés (feux, balises, etc.) seront implantés sur la voirie ainsi qu'un double accès à la parcelle.

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

## **ARTICLE 2 – Eau potable, assainissement et réseaux secs – au titre de la sécurité, l'hygiène et la salubrité**

**a) Dans tous les cas :** les constructions devront respecter les règlements de distribution de l'eau et les règlements d'assainissement collectif ou non-collectif applicables sur la commune.

En cas de contradiction entre les dispositions de ces règlements et celles du PLU, se sont celles desdits règlements qui l'emportent.

**b) Adduction d'eau potable :** Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

**c) Assainissement - Eaux usées :** Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collecteur public, toutes les dispositions devront être prises pour assurer un traitement individuel des effluents conforme aux dispositions et normes en vigueur en matière d'assainissement non collectif.

**d) Assainissement - 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 spécifique aux eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par infiltration sur le terrain.

**De plus dans la zone D :** Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

**e) Réseaux secs :** À l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

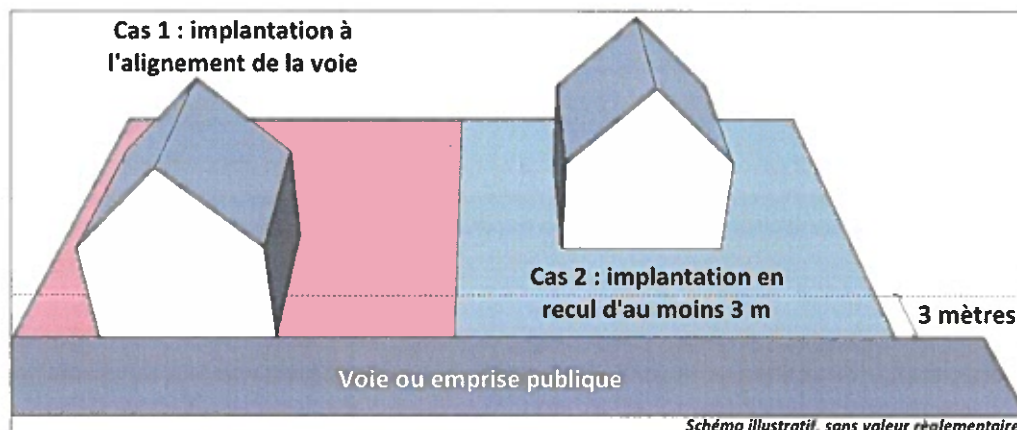
Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

## **ARTICLE 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité**

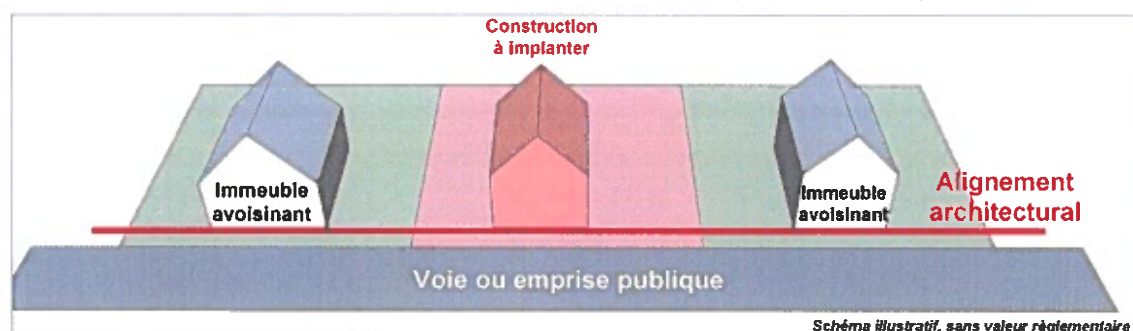
*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.*

**a) Dans la zone A :**

**a1.** Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3 mètres.



**a2.** Toutefois, lorsqu'un alignement architectural est défini par les façades des bâtiments voisins, une implantation à cet alignement architectural pourra être imposée.



**a3.** Les dispositions des articles a1. et a2. ne s'appliquent pas aux :

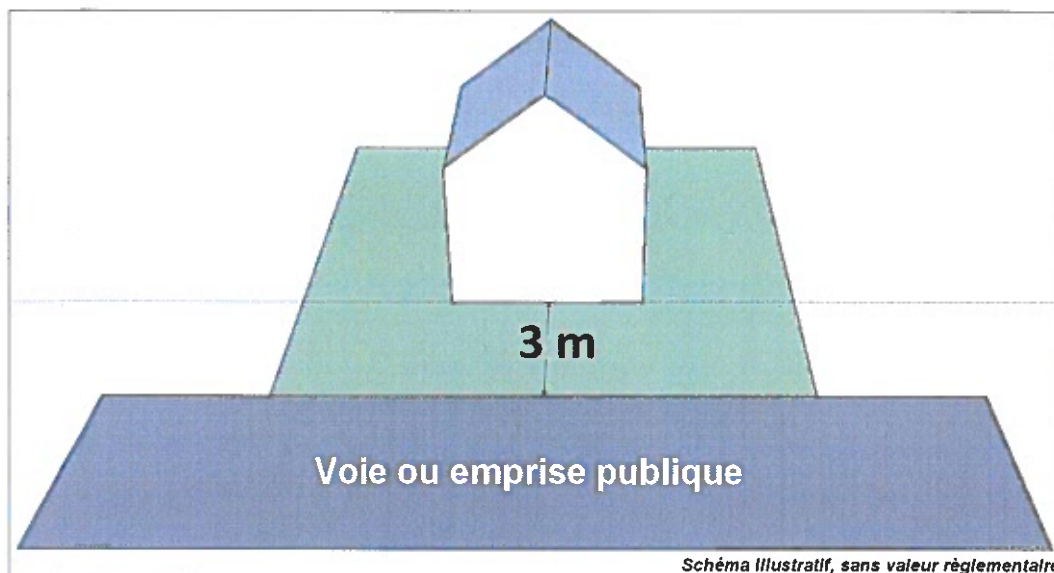
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

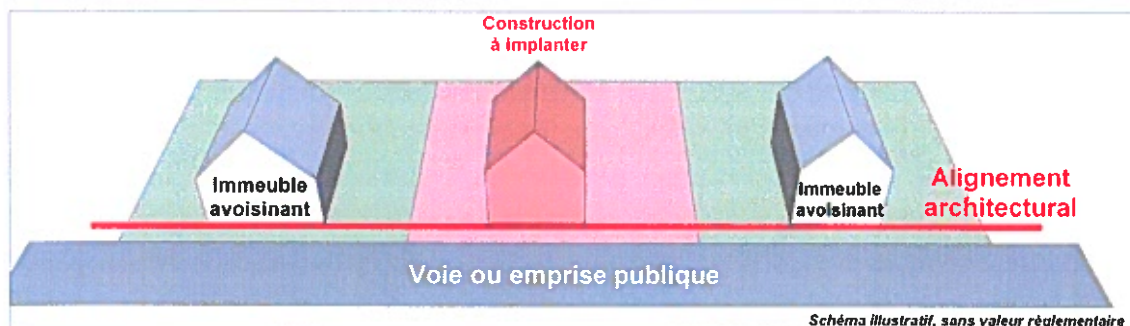
**a4.** Les constructions et les clôtures fixes devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres du haut des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas au carports qui peuvent s'implanter à moins de 3 mètres du haut des berges des cours d'eau.

**b) Dans les zones B et E :**

**b1.** Les constructions devront être implantées en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.



**b2.** Toutefois, si un alignement architectural est clairement défini par les façades des bâtiments voisins, les constructions nouvelles peuvent être implantées suivant cet alignement.



**b3.** Les dispositions des articles b1. et b2. ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

**b4.** Les constructions et les clôtures fixes devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres du haut des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas au carports qui peuvent s'implanter à moins de 3 mètres du haut des berges des cours d'eau.

### **c) Dans la zone C :**

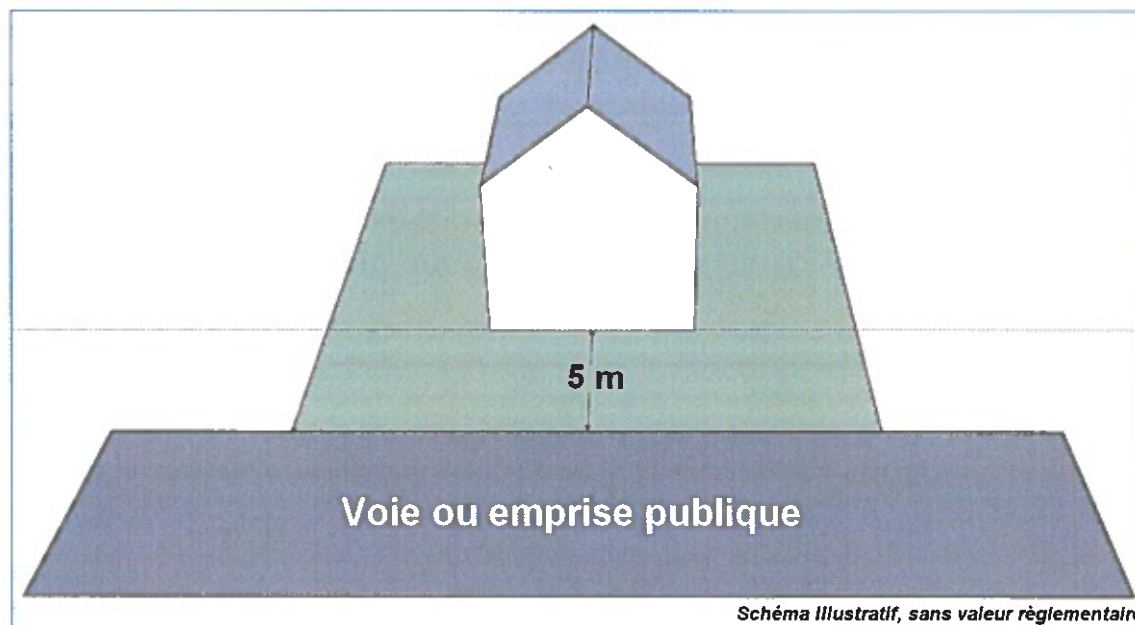
**c1.** Sauf pour les constructions mentionnées à l'article c2., les constructions devront être établies en retrait ou dans l'alignement du plan de façade sur rue des bâtiments d'origine.

**c2.** Les agrandissements compris entre la voie publique et l'alignement de la façade avant de la construction d'origine ne pourront être constitués que par un garage, en continuité du bâti, dont la hauteur n'excédera pas le soubassement de la construction originelle.

**c3.** Les constructions et les clôtures fixes devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres du haut des berges des cours d'eau.

**d) Dans la zone D :**

**d1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.



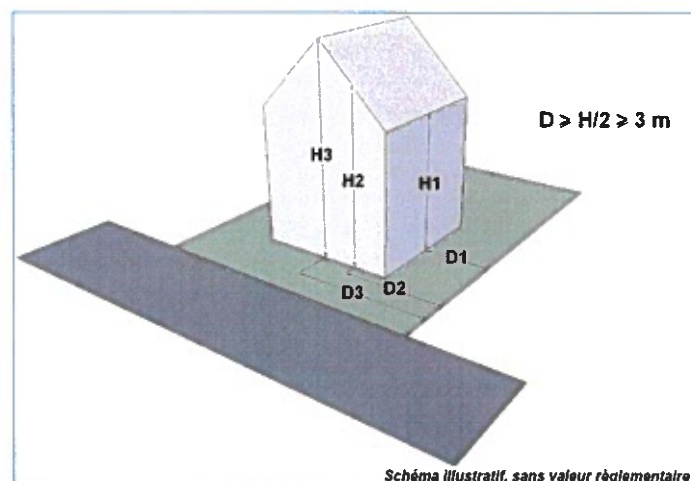
**d2.** Les constructions et les clôtures fixes devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres du haut des berges des cours d'eau.

#### **ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – au titre de l'esthétique locale**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.*

**a) Dans la zone A :**

**a1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire 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.



**a2.** Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans les cas suivants :

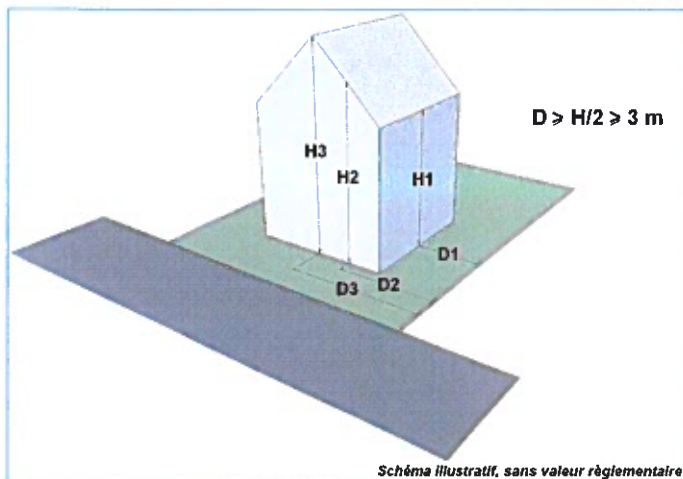
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment voisin,
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions au droit de la limite séparative,
- lorsque la construction à édifier ne dépasse pas 7 mètres de longueur sur chaque limite, et 3 mètres de hauteur sur limite (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux).

**a3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

**a4.** Les constructions et les clôtures fixes devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres du haut des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas au carports qui peuvent s'implanter à moins de 3 mètres du haut des berges des cours d'eau.

**b) Dans les zones B et E :**

**b1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire 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.



**b2.** Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment voisin,
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions au droit de la limite séparative,
- lorsque la construction à édifier ne dépasse pas 7 mètres de longueur sur une limite (et 11 mètres sur plusieurs limites), et 3 mètres de hauteur sur limite (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux).

**b3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

**b4.** Les constructions et les clôtures fixes devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres du haut des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas au carports qui peuvent s'implanter à moins de 3 mètres du haut des berges des cours d'eau.



**c) Dans la zone C :**

**c1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier 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.

Les extensions du corps principal d'habitation sur la limite séparative de mitoyenneté sont toutefois admises, à condition que la hauteur sur limite séparative n'excède pas le niveau bas du plancher du 1<sup>er</sup> étage de la construction dont elle dépend.

**c2.** Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur limite(s) séparative(s) en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment voisin.

**c3.** L'agrandissement des constructions principales devra respecter l'implantation suivante :

- l'extension vers l'arrière de la parcelle n'excèdera pas 5 mètres par rapport au bâtiment d'origine ;
- l'extension latérale n'excèdera pas 5 mètres par rapport au bâtiment d'origine.

**c4.** Les constructions et les clôtures fixes devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres du haut des berges des cours d'eau.

**d) Dans la zone D :**

**d1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone D :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.

**d2. Par rapport aux propriétés de la zone D :**

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.

**d3. Dans toute la zone D :**

Les constructions et les clôtures fixes devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres du haut des berges des cours d'eau.

**ARTICLE 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – au titre de la sécurité**

**a) Dans l'ensemble des zones A, B, C, D et E :**

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

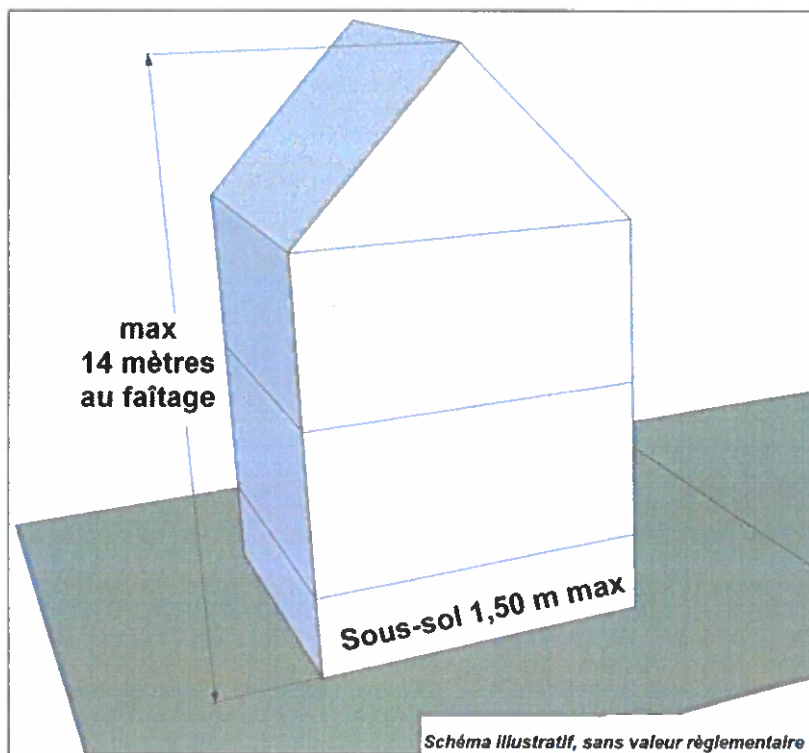
**ARTICLE 6 – Hauteur maximum des constructions – au titre de l'esthétique locale**

*Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux.*

**a) Dans les zones A et B :**

**a1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois, quelle que soit leur affectation. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau de la voie publique au droit du terrain est inférieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faitage.



Toutefois, dans le cas de constructions existantes comprenant un nombre supérieur de niveaux ou une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ou du volume disponible, ainsi que les combles est autorisé.

**a2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

**b) Dans la zone C :**

**b1.** La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la maison d'origine.

**b2.** Au faîte du toit, la hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

**b3.** Les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

**c) Dans les zones D et E :**

**c1.** La hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 15 mètres au point le plus haut.

**c2.** Les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

**ARTICLE 7 – Aspect extérieur – au titre de l'esthétique locale**

**a) Dans l'ensemble des zones A, B, C, D et E :**

Tout 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 constructions 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.

**b) Dans la zone A :**

**b1. Bâtiments :**

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

## **b2. Matériaux :**

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

## **b3. Façades :**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, le blanc et le noir sont interdits pour toutes les constructions.

## **b4. Toitures :**

Pour les constructions principales, la pente des toitures devra être au moins égale à 40 degrés et les toitures à une seule pente sont interdites.

Dans le cas des extensions de type véranda et les constructions annexes, les toitures à très faible pente sont autorisées.

La couverture des toitures des constructions principales sera constituée de tuiles de teinte rouge nuancé à brun.

## **b5. Clôtures :**

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,60 mètre de haut. Elles seront constituées soit de grilles, grillages ou d'un dispositif à claire-voie, installés sur un éventuel mur-bahut de maximum 0,60 mètre de haut.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2 mètres de haut.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

## **c) Dans la zone B :**

### **c1. Bâtiments :**

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

### **c2. Matériaux :**

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

### **c3. Façades :**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **c4. Toitures :**

Pour les constructions principales, la pente des toitures devra être au moins égale à 40 degrés et les toitures à une seule pente sont interdites.

Dans le cas des extensions de type véranda et les constructions annexes, les toitures à très faible pente sont autorisées.

### **c5. Clôtures :**

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,60 mètre de haut. Elles seront constituées soit de grilles, grillages ou d'un dispositif à claire-voie, installés sur un éventuel mur-bahut de maximum 0,60 mètre de haut.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2 mètres de haut.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes

**d) Dans la zone C :**

**d1. Bâtiments :**

Tout projet devra présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, l'architecture et l'harmonie d'origine de la cité.

Le pétitionnaire devra se référer également au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. Dans le cas où l'annexe est implantée entre la façade de la maison d'habitation et la rue, la construction devra être réalisée de manière à ne pas altérer l'aspect général du bâtiment d'origine.

**d2. Matériaux :**

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

**d3. Façades :**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Il est conseillé d'habiller les ouvertures de fenêtre avec des volets en bois.

Par ailleurs il est conseillé d'adopter les mêmes coloris de façade dans le cas de logements jumelés.

**d4. Toitures :**

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses sont interdites.

Dans le cas des extensions de type véranda et les constructions annexes, les toitures à très faible pente sont autorisées.

**d5. Clôtures :**

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,20 mètres. Elles seront constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie ou à lattis de bois. En aucun cas, elles ne surmonteront un mur-bahut.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété auront une hauteur maximum de 1,50 mètres et seront constituées soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie ou lattis de bois. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Dans tous les cas, les matériaux ou dispositifs rendant opaques les clôtures sont proscrits.

**e) Dans la zone D :**

**e1. Bâtiments :**

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

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, compatible avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. L'unité d'architecture, de trame et de percements sera tout particulièrement étudiée lorsque sera projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocation différentes.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les extensions seront en harmonie avec la première tranche.

## **e2. Dépôts et stockage :**

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

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

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

## **e3. Clôtures :**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures bordant les espaces publics doivent être en grillage rigide à mailles et d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Un traitement minéral est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres et installations électriques et gazières.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en grillage et pourront être doublée d'une haie et d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Il est interdit d'ériger des clôtures fixes à moins de 3 mètres des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules – au titre de la sécurité**

### **a) Dans l'ensemble des zones A, B, C, D et E :**

**a1.** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

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

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

### **a2. Normes minimales de stationnement automobiles :**

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Maison d'habitation individuelle et intermédiaire	Deux places par logement (garage non inclus). Ces places seront librement accessibles depuis la voie publique.
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Deux places par logement (en surface ou en ouvrage). Ces places seront librement accessibles depuis la voie publique. Ces places peuvent être (pour tout ou partie) réalisées en ouvrage.

	Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique (gîtes etc.)	1 place par chambre et possibilité d'hébergement
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

**a3. Normes minimales de stationnement vélos :**

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Habitation collective ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Le stationnement vélo devra être étudié pour correspondre aux besoins.
Bureaux	Le stationnement vélo devra être étudié pour correspondre aux besoins.
Commerce	Le stationnement vélo devra être étudié pour correspondre aux besoins.
Artisanat	Le stationnement vélo devra être étudié pour correspondre aux besoins.
Industrie	Le stationnement vélo devra être étudié pour correspondre aux besoins.
Exploitation agricole ou forestière	Néant.
Fonction d'entrepôt	Le stationnement vélo devra être étudié pour correspondre aux besoins.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain.

**ARTICLE 9 – Espaces libres et plantations – au titre de l'esthétique locale**

**a) Dans la zone A :**

**a1.** 10% au moins du terrain devra être consacré aux espaces verts, plantations ou potagers. Les stationnements végétalisés sont comptabilisés dans ces 10%.

**a2.** Les dispositions de l'article a1. ne s'appliquent pas en cas d'extension, de réhabilitation et de mise aux normes des commerces, services et équipements existants.

**b) Dans les zones B :**

**b1.** Une proportion des 1/3 de la superficie du terrain devra être plantée. Les parkings végétalisés et perméables sont comptés dans cette superficie.

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement de qualité sous la forme d'un jardin d'agrément ou jardin potager, ou d'un espace vert planté d'arbres.

**c) Dans la zone C :**

**c1.** Une proportion des 1/3 des espaces libres non consacrés à la construction devra être plantée ou jardinée. L'espace libre entre la rue et la maison devra être traité en jardin d'agrément. Les parkings végétalisés et perméables sont comptés dans cette superficie.

**d) Dans la zone D :**

**d1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées d'arbres choisies parmi les essences locales, fruitières ou feuillues et engazonnées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 15 % de la surface de la parcelle. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement paysager avec indications des essences plantées.

Les stationnements végétalisés et perméables comptent dans les 15% de surfaces plantées ou engazonnées minimum.

**d2.** Il sera planté 2 arbres de haute tige pour 100 mètres carrés d'espace vert.

**d3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.

**d4.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

**d5.** Dans le cas de réalisation par tranches, les zones destinées aux extensions projetées devront garder un aspect naturel dès la première phase de réalisation.

### **CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTION**

Le Secrétaire de Mairie est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Haut-Rhin
- Monsieur le Sous-Préfet
- Mmes et MM. les adjoints au Maire
- Monsieur le Percepteur
- Mmes et MM. Les chefs de services intéressés :
  - Mulhouse Alsace Agglomération – Service Instructeur ADS
  - DDIF du Haut-Rhin – Service recettes non fiscales non fiscales TAM Cité administrative Colmar
- Monsieur le Secrétaire général de l'Institut du droit local
- Affichage à l'emplacement habituel
- Archives.

Fait à Ungersheim, le 13 mars 2023

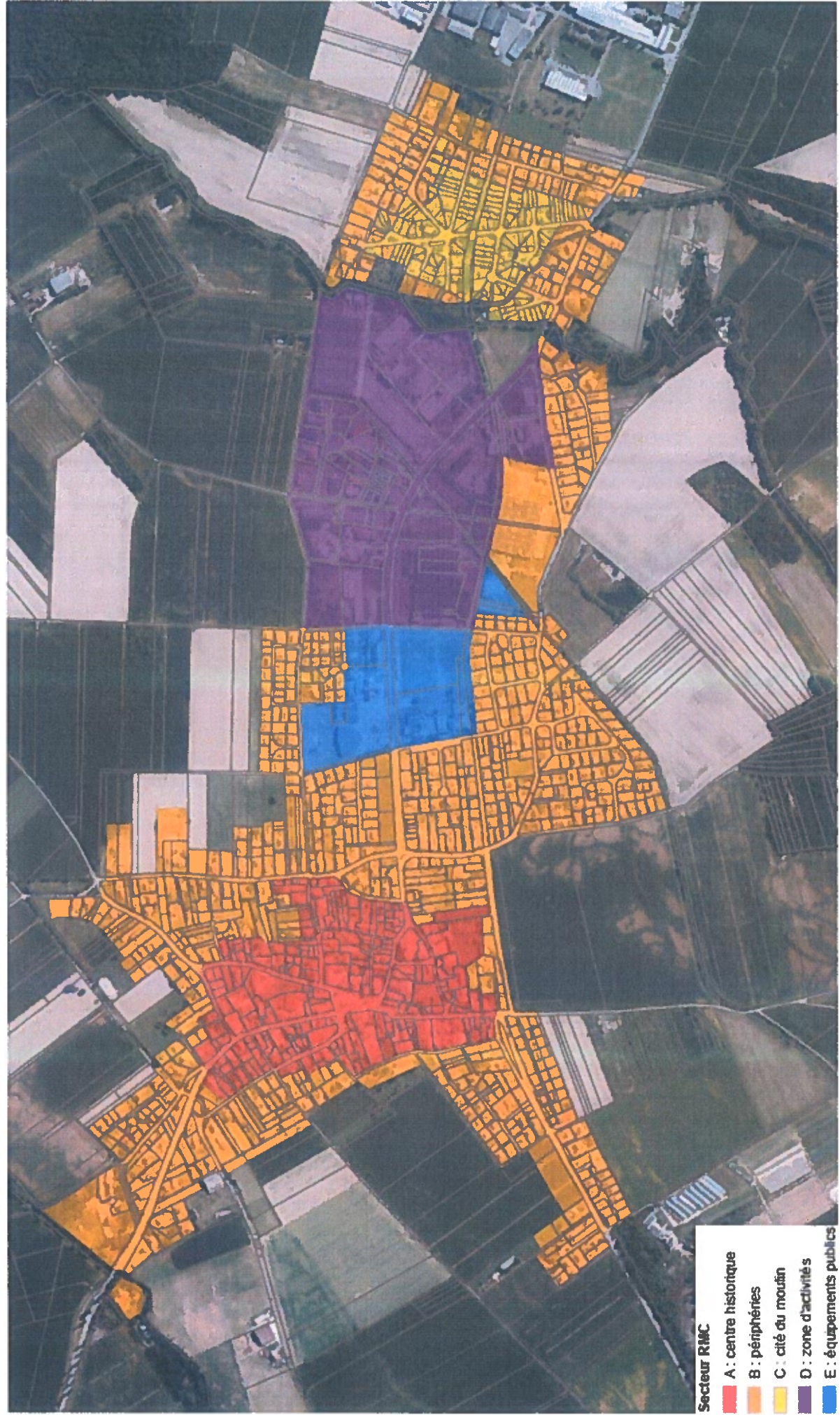
Le Maire,  
Jean-Claude MENSCH



Nota : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.







- Secteur RMC**
- A : centre historique
  - B : périphéries
  - C : cité du moulin
  - D : zone d'activités
  - E : équipements publics





## Recommandations architecturales pour la Cité Minière du MOULIN

### INTRODUCTION

Le schéma d'organisation de la cité minière d'UNGERSHEIM, la taille des parcelles, l'implantation des bâtiments anciens répondaient à un projet d'ensemble. C'est ce qui, aujourd'hui encore, contribuent à l'originalité de ce secteur.

Dans le but de perpétuer des formes urbaines traditionnelles et spécifiques d'un patrimoine architectural particulier, il convient de prendre certaines dispositions afin que les interventions futures ne s'inscrivent pas en contradiction du parti d'aménagement originel.

Chaque aménagement, chaque transformation participe à une évolution du patrimoine immobilier communal, à une amélioration des conditions de vie de ses habitants mais aussi à une nouvelle image de la cité. La cohérence de l'évolution s'appuie sur le caractère reconnu des constructions d'hier transformées pour répondre aux besoins d'aujourd'hui.

La cité est une partie du village qui se transforme au même rythme que la collectivité de base en se positionnant dans l'ambiance urbaine environnante. Il convient de la préserver au mieux et d'en conserver "l'âme".

En effet, les aménagements et transformations doivent toujours surmonter deux écueils : celui d'une perte totale de ce qui constitue l'âme de la cité et celui d'une affirmation médiocre ou baroque de ce qui constituerait une non-interprétation, un rejet ou une marginalisation.

Pour éviter ces dérives et parce que chaque cité mais aussi chaque maison est un cas particulier, les pétitionnaires (au préalable à un dépôt de permis de construire ou à une déclaration de travaux) sont invités à se rapprocher d'un architecte conseil du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (C.A.U.E.) qui recherchera avec eux la solution la plus adéquate.

## **1 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES MAISONS D'ORIGINE**

Les maisons de la cité d'UNGERSHEIM comportent deux types principaux d'origine :

- les maisons à toits à double pente recouverts de tuiles plates ;
- les maisons plus petites à toits à 2 pans et coyaux recouverts de tuiles mécaniques.

En général ces maisons comportent des logements jumelées, voire quatre logements accolées.

### **1.1. Les façades**

D'origine elles sont lisses, de couleur blanche avec des encadrements de fenêtres en saillie en pierre de couleur grise et des volets à battants.

### **1.2. Les toitures**

Celles des maisons à deux pentes sont en tuiles mécaniques en terre cuite de couleur d'origine brun-orangé.

Celles des maisons à double pentes sont en tuiles plates en terre cuite de couleur brun-orangé.

### **1.3. Les menuiseries**

Elles sont d'origine en bois à 2 vantaux et avec deux croisillons divisant chaque ventail en trois carreaux identiques.

### **1.4. Les clôtures**

Elles sont d'origine en poteau béton avec traverse haute en béton et d'une hauteur maximale d'environ 1,20 mètre. Le remplissage est en grillage et de ce fait transparent.

Les portes sont en bois à lattes verticales espacées.

# MINES DE KALI S<sup>te</sup> THÉRÈSE

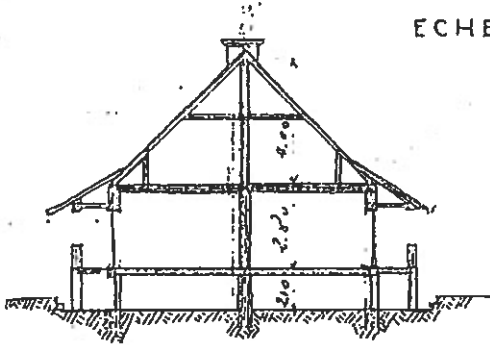
## MAISON D'OUVRIER

SURFACE PC

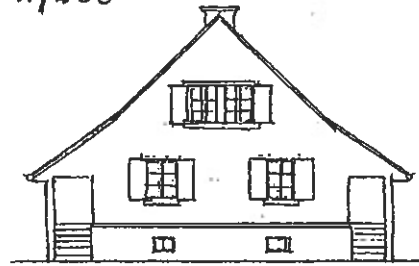
2 LOGEMENTS *s.c.*  $4,47 \times 2,33 = 37$   
 $4,50 \times 1,33 = 5,99$   
**43,22**  
*R.d.C.* **43,22**  
*ETAGE MANS.* **43,22**

### TYPE VIII

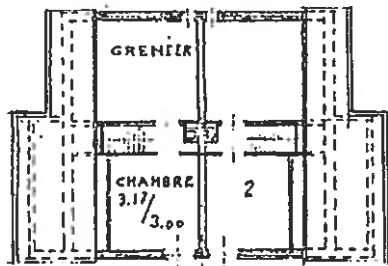
ECHELLE 1/200



COUPE



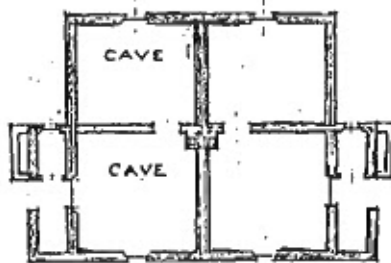
FAÇADE PRINCIPALE



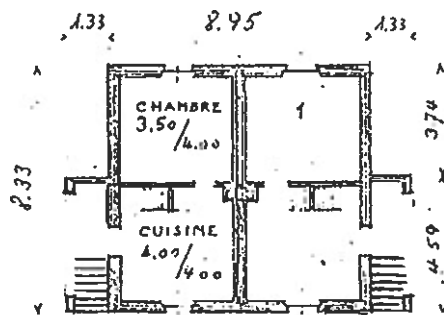
1<sup>er</sup> ÉTAGE



FAÇADE POSTÉRIEURE



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

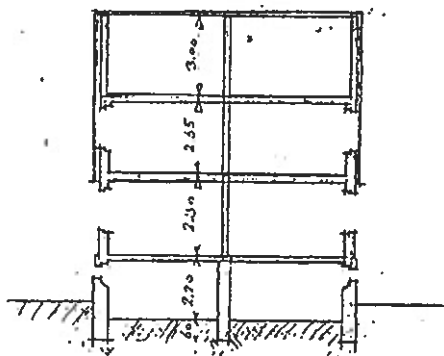
# MINES DE KALI ST. THÉRÈSE MAISON D'OUVRIER A 2 LOGTS.

TYPE Xa

ÉCHELLE 1/200

SURFACE PONDEREE PAR LOGT

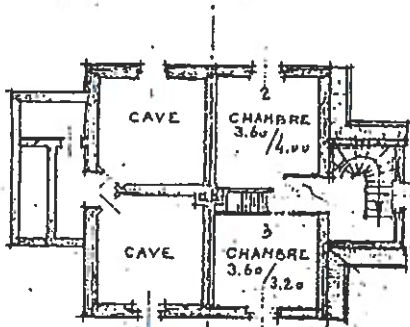
G.S.	4.07 x 8.15 = 33.60	44.41 x 0.70 = 31.08
	3.96 x 2.15 = 8.51	44.41 x 1.00 = 44.41
Q d. C.		44.41 x 1.20 = 53.29
ÉTAGE hors.		<u>112 128.78</u>



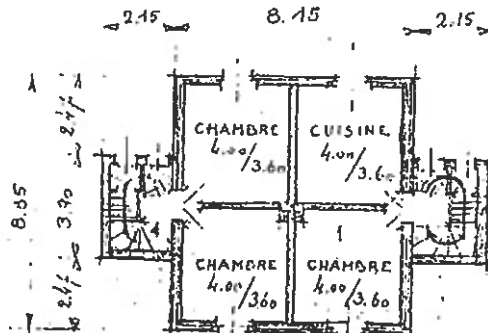
COUPE



FAÇADE



SOUS-SOL COMBLE



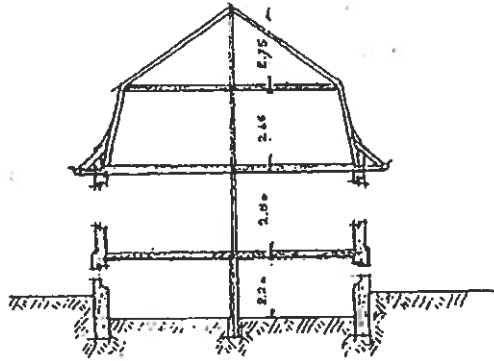
REZ. DE CHAUSSEE

# MINES DE KALI S<sup>te</sup> THERESE MAISON D'OUVRIER à 2 LOGTS TYPE XI

ECHELLE 1/200

SURFACE PONDEREE PAR LOGT

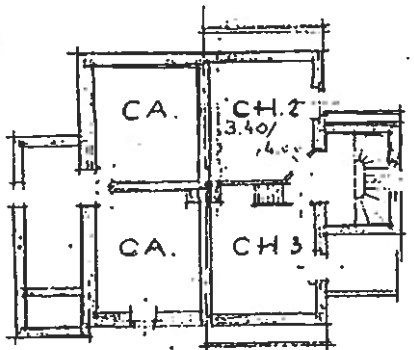
S.S 3.85 x 1.85 = 7.12  
 5.10 x 2.15 = 10.96  
 U d Ch 45.30 x 0.70 = 31.71  
 COUSSE 45.30 x 1.00 = 45.30  
 45.30 x 1.20 = 54.36  
 m<sup>2</sup> 131.37



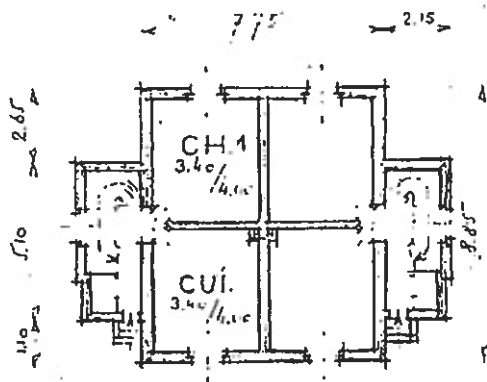
COUPE



FAÇADE

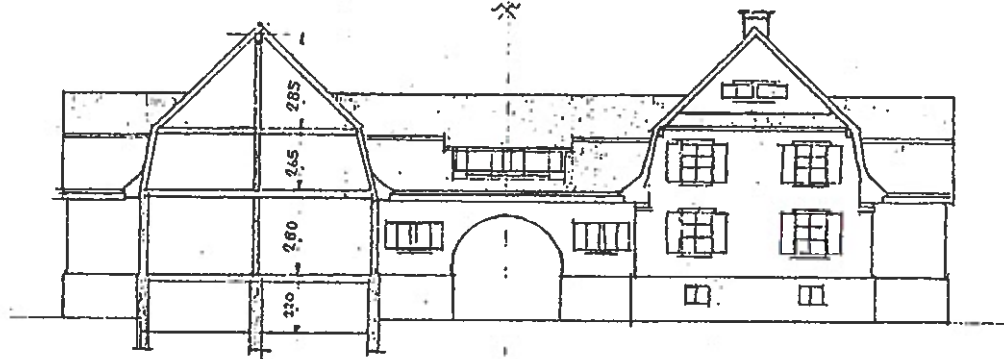


SOUS-SOL COMBLE



REZ-DE-CHAUSSEE

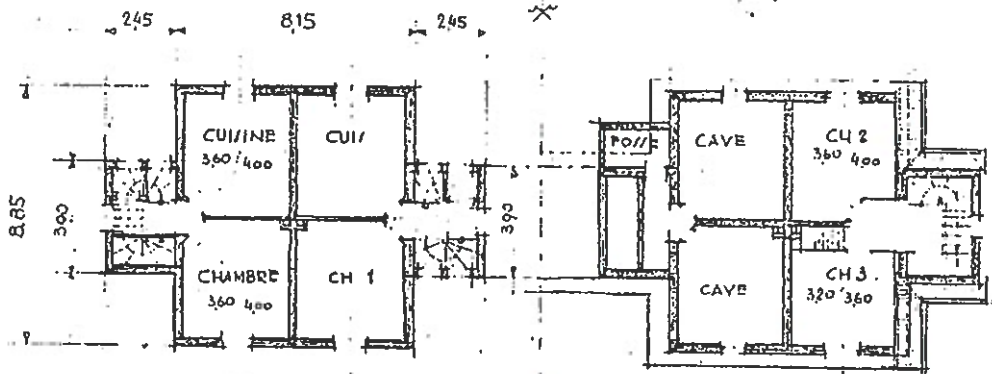
MINES DE KALI STE THERESE MAISON OUVRIER A 4 LOGEM.  
TYPE XIV



COUPE

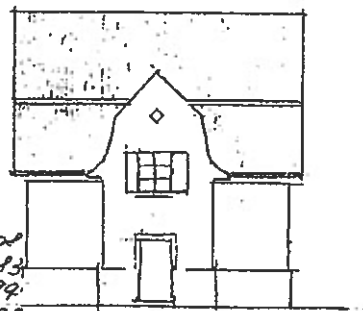
FACADE PRINC.

2980



REZ DE CHAUSSEE

CAVES COMBLES



FACADE LATERALE

ECHELLE 1:200

SURFACE PONDREEE PAR LOGE!

S.S. 4.10 x 2.85 = 36.28

3.90 x 2.45 = 9.55

R.d.C.

ETAGE Hanc.

45,83 x 0,70 = 32,08

45,83 x 1,00 = 45,83

45,83 x 1,20 = 54,99

112 = 132,90

MULHOUSE FEVR. 1946



## PROPOSITIONS POUR L'ASPECT DES TRANSFORMATIONS

Les maisons de par la volumétrie de leur toit et leur plan d'origine ne sont pas faciles à agrandir, c'est vraisemblablement parce qu'elles ont été pensées comme un tout suffisant pour une catégorie de locataire précis. Les principales difficultés proviennent de l'implantation de la cage d'escalier et de la complexité des toitures. Il n'est pas aisé de trouver des formes de toitures simples s'harmonisant aux toitures existantes pour des transformations peu coûteuses.

### 2.1. Les façades

A défaut de refaire des encadrements de fenêtres en saillie, il est préconisé au moins de prévoir des fenêtres de proportion analogue à celles des maisons d'origine et des volets à battants (les volets roulants ayant tendance à donner aux façades un aspect trop dénudé).

Le fait d'apporter des couleurs n'est pas forcément dénaturant. Toutefois, il est préférable d'adopter un coloris unique par construction qui, s'il est bien étudié, est une source supplémentaire de diversité.

### 2.2. Les toitures

La principale difficulté pour ces maisons est de réaliser les jonctions avec les toitures existantes dont les volumes sont caractéristiques. L'idéal serait de reprendre les formes d'origine.

La création de nouvelles formes oblige à bien étudier la jonction avec la toiture existante. Il faut éviter de rajouter des formes, pourtant traditionnelles ailleurs, comme des toits à 45° et des colombages pour les modèles X, XI, et XIV.

Les toitures terrasses sont à proscrire sauf pour des annexes en fond de parcelle.

Il est conseillé d'utiliser des tuiles plates de préférence de couleur terre cuite, brun orangé d'origine.

### 2.3. Les menuiseries

On cherchera à se conformer à des formes analogues à celles des maisons d'origine ou au moins à respecter sur une même maison une homogénéité de matériaux.

## 2.4. Les annexes

Il apparaît avec la pratique que ce sont souvent des éléments qui mettent en péril les cités minières.

Il est nécessaire que leur implantation et leur forme soient cohérentes avec leur environnement immédiat mais également avec l'ensemble de la cité.

Les perspectives visuelles offertes aux piétons par la cité minière, ne sont pas fades et monotones comme peuvent l'être celles des lotissements récents, mais animées par des implantations du bâti respectant différents reculs par rapport à la voie publique.



Ceci permet d'affirmer que l'implantation d'annexes en limite de voies ou dans l'intervalle compris entre la voie publique et la façade sur rue serait de nature à détruire le fondement même de ce type particulier d'organisation urbaine. C'est en grande partie grâce au rythme donné à l'implantation du bâti qu'il a été créé, dans la cité minière, cette atmosphère bien particulière.

## 2.5. Les clôtures

Les clôtures méritent toutes les attentions lors de leur rénovation. Ce qui fait le charme des cités minières, c'est qu'elles ne sont pas hautes et transparentes afin de laisser apparaître la verdure sur la rue et de prolonger visuellement les espaces publics.

A l'origine, l'intervalle entre le bâti et la clôture apparaît comme un espace semi-public au regard d'une vision collective de la vie en société. En dépit de l'existence, actuellement, d'un individualisme farouche, il est nécessaire que cette cité conserve sa convivialité qui en a fait un système d'organisation urbaine unique en son genre.

Pour les nouvelles clôtures, il est préconisé :

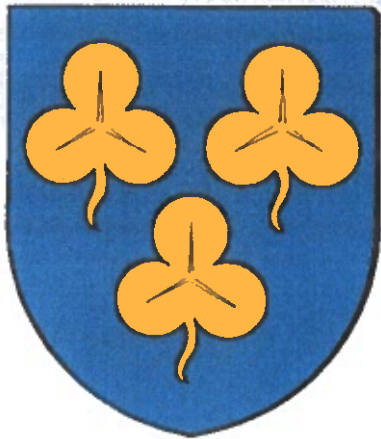
- de les constituer soit d'un grillage, soit d'un dispositif à clair-voie ou à lattis de bois d'une hauteur maximum limitée à 1,20 mètre.
- d'interdire la réalisation d'un mur-bahut soutenant les dispositifs énumérés ci-dessus.
- d'autoriser la réalisation d'une bordure (de type P1 par exemple) pour accompagner la clôture et fixer la chaussée.

Dans tous les cas, il faut proscrire tout matériaux ou dispositifs les rendant opaques.



# Règlement Municipal de Construction

**UNGERSHEIM**



## **Note explicative**

*Document informatif sans portée réglementaire*



## SOMMAIRE

<b>1. Rappel du contexte législatif.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Contenu du Règlement Municipal de Construction.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Les secteurs d'applications du Règlement Municipal de Construction.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Justification des règles de construction retenues dans l'arrêté .....</b>	<b>5</b>
4.1. Secteur A – Centre ancien .....	5
4.2. Secteur B – Périphéries.....	7
4.3. Secteur C – Cité du Moulin.....	9
4.4. Secteur D – Activités économiques .....	11
4.5. Secteur E – Équipements publics.....	13



## 1. Rappel du contexte législatif

Un Règlement Municipal de Construction (RMC) est un dispositif issu du Droit Local d'Alsace-Moselle (loi du 7 novembre 1910). Il ne s'agit pas d'un document d'urbanisme, mais d'un règlement, en lien direct avec les pouvoirs de police du maire.

Il comporte des dispositions réglementant la police des constructions, dans les trois domaines mettant en jeu :

- la sécurité ;
- l'hygiène et la salubrité ;
- l'esthétique.

Le Règlement Municipal de Construction permet une adaptation des règles générales d'urbanisme à la réalité effective de la commune dans les domaines précités.

Le présent document apporte les éléments d'explications et/ou de justification lié aux règles qui ont été retenues dans l'arrêté du maire.

## 2. Contenu du Règlement Municipal de Construction

Le Règlement Municipal de Construction est constitué d'un arrêté du maire comprenant le corpus écrit des règles, ainsi que des annexes suivantes :

- une carte délimitant les différents secteurs d'application des règles ;
- un cahier de recommandations architecturales spécifiques à la cité du Moulin ;
- la présente notice explication qui explique/justifie les règles retenues.



### 3. Les secteurs d'applications du Règlement Municipal de Construction



Une carte délimitant les différents secteurs d'application du RMC est annexée à l'arrêté.

Le RMC ne couvre que la partie bâtie d'Ungersheim, le reste du ban est exclu.

Ainsi, les zones agricoles, naturelles, mais aussi le Grand Site au Sud continuent d'appliquer le Règlement National d'Urbanisme seul.

L'identification des différents secteurs d'application du RMC s'appuie essentiellement sur la morphologie urbaine :

Secteur RMC	MORPHOLOGIE URBAINE
<b>A</b> Centre historique	Centre ancien dense
<b>B</b> Périphéries	Développements périphériques spontanés et quartiers aménagés (de type lotissements)
<b>C</b> Cité du Moulin	Cité minière
<b>D</b> Activités économiques	Zone d'activités
<b>E</b> Équipements publics	Équipements publics sur de grandes emprises

## **4. Justification des règles de construction retenues dans l'arrêté**

### **4.1. Secteur A – Centre ancien**

#### **ARTICLE 1 – Accès en voirie publique et voirie privée – au titre de la sécurité**

L'article concernant la desserte des terrains par les voies est notamment rédigé de manière que les voies publiques ou privées aient 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. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

#### **ARTICLE 2 – Eau potable, assainissement et réseaux secs – au titre de la sécurité, l'hygiène et la salubrité**

Cet article concerne les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Il prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

Concernant les réseaux de communications électroniques, cet article prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

#### **ARTICLE 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité**

L'article 3, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement. Ainsi, la construction à l'alignement des voies est autorisée. Sinon les constructions devront être implantées en recul d'au moins 3 mètres. Toutefois, lorsqu'un alignement architectural est défini par les façades des bâtiments voisins, une implantation à cet alignement architectural pourra être imposée.

De plus, des règles particulières permettent de mieux exploiter l'arrière des parcelles.

#### **ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – au titre de l'esthétique locale**

L'article 4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification.

La règle générale consiste à respecter un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction. Il s'agit là de garantir un bon ensoleillement et une certaine aération du tissu bâti.

Néanmoins, et conformément au tissu urbain ancien, les possibilités de construction sur limite sont nombreuses. Il s'agit là de préserver l'ordre urbain continu ou semi-continu du centre ancien.

Les dispositions des articles 3 et 4 vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine, et offrent à l'arrière des parcelles des possibilités nouvelles de densification.

## **ARTICLE 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – au titre de la sécurité**

L'article 5, qui réglemente l'implantation des constructions sur une même propriété, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

## **ARTICLE 6 – Hauteur maximum des constructions – au titre de l'esthétique locale**

L'article 6 réglemente la hauteur maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée est calquée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées existantes dans la zone. La hauteur proposée, 14 mètres au faitage, permet de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un comble, surmontant un sous-sol semi enterré

## **ARTICLE 7 – Aspect extérieur – au titre de l'esthétique locale**

Les prescriptions de l'article 7 du règlement visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet historique du village, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

## **ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules – au titre de la sécurité**

Dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction. L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique dans un secteur urbain ancien marqué par certaines voies étroites. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

## **ARTICLE 9 – Espaces libres et plantations – au titre de l'esthétique locale**

L'article 9 impose qu'une part de 10% des terrains au moins soit végétalisée. Il s'agit de garantir un minimum d'espaces verts privatifs tout en permettant les opérations de densification du tissu bâti.

Afin d'encourager le développement de la vie économique locale, cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réhabilitation et de mise aux normes des commerces, services et équipements existants.

## 4.2. Secteur B – Périphéries

### **ARTICLE 1 – Accès en voirie publique et voirie privée – au titre de la sécurité**

L'article concernant la desserte des terrains par les voies est notamment rédigé de manière que les voies publiques ou privées aient 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. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

### **ARTICLE 2 – Eau potable, assainissement et réseaux secs – au titre de la sécurité, l'hygiène et la salubrité**

Cet article concerne les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Il prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

Concernant les réseaux de communications électroniques, cet article prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

### **ARTICLE 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité**

L'article 3, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, prend des dispositions en faveur d'une densification raisonnée des tissus bâtis. Ainsi, en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Toutefois, lorsqu'un alignement architectural est défini par les façades des bâtiments voisins, une implantation à cet alignement architectural pourra être imposée.

De plus, des règles particulières permettent de mieux exploiter l'arrière des parcelles.

### **ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – au titre de l'esthétique locale**

L'article 4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été défini suivant deux buts : préserver les formes urbaines et faciliter les opérations de densification.

La règle générale consiste à respecter un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction. Il s'agit là de garantir un bon ensoleillement et une certaine aération du tissu bâti.

Néanmoins, et conformément aux objectifs de densification, les possibilités de construction sur limite sont nombreuses.

Dans un souci de sécurité, des dispositions spécifiques concernant les cours d'eau sont prises. Il s'agit d'éviter au mieux tout dommage qui pourrait être occasionné lors de crues par exemple.

Les dispositions des articles 3 et 4 vont dans le sens d'une densification raisonnée compatible avec le tissu d'origine, et offrent des possibilités d'ensoleillement et d'aération du bâti.

## **ARTICLE 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – au titre de la sécurité**

L'article 5, qui régleme l'implantation des constructions sur une même propriété, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

## **ARTICLE 6 – Hauteur maximum des constructions – au titre de l'esthétique locale**

L'article 6 régleme la hauteur maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée est calquée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées existantes dans la zone. La hauteur proposée, 14 mètres au faîtage, permet de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un comble, surmontant un sous-sol semi enterré.

## **ARTICLE 7 – Aspect extérieur – au titre de l'esthétique locale**

Les prescriptions de l'article 7 du règlement visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance villageoise de la commune, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade, etc.

## **ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules – au titre de la sécurité**

Dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction. L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique dans un secteur urbain ancien marqué par certaines voies étroites. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

## **ARTICLE 9 – Espaces libres et plantations – au titre de l'esthétique locale**

L'article 9 impose qu'un tiers des terrains au moins soit végétalisé. Il s'agit de garantir un minimum d'espaces verts privatifs tout en permettant les opérations de densification du tissu bâti.

### 4.3. Secteur C – Cité du Moulin

#### **ARTICLE 1 – Accès en voirie publique et voirie privée – au titre de la sécurité**

L'article concernant la desserte des terrains par les voies est notamment rédigé de manière que les voies publiques ou privées aient 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. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

De plus, afin de conserver le caractère urbain de la cité : la création de voies nouvelles dans l'enceinte de la cité est interdite, ainsi que la modification du tracé des voies existantes.

#### **ARTICLE 2 – Eau potable, assainissement et réseaux secs – au titre de la sécurité, l'hygiène et la salubrité**

Cet article concerne les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Il prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

Concernant les réseaux de communications électroniques, cet article prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

#### **ARTICLE 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité**

L'article 3, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, prend des dispositions en faveur du maintien de l'ordre urbain patrimonial de la cité.

De plus, dans un souci de sécurité, des dispositions spécifiques concernant les cours d'eau sont prises. Il s'agit d'éviter au mieux tout dommage qui pourrait être occasionné lors de crues par exemple.

#### **ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – au titre de l'esthétique locale**

L'article 4, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été défini dans le but de préserver les formes urbaines de la cité.

La règle générale consiste à respecter un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction. Il s'agit là de garantir un bon ensoleillement et une certaine aération du tissu bâti. Des règles précises encadrent la construction des extensions et éventuelles annexes afin de ne pas dénaturer l'architecture particulière des habitations de la cité.

Comme à l'article précédent, dans un souci de sécurité, des dispositions spécifiques concernant les cours d'eau sont prises. Il s'agit d'éviter au mieux tout dommage qui pourrait être occasionné lors de crues par exemple.

Les dispositions des articles 3 et 4 vont dans le sens d'une préservation des formes urbaines et architecturales de la cité minière, tout en permettant une évolution cadrée des habitations afin de pouvoir les adapter aux modes de vie actuels.

#### **ARTICLE 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – au titre de la sécurité**

L'article 5, qui réglemente l'implantation des constructions sur une même propriété, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

#### **ARTICLE 6 – Hauteur maximum des constructions – au titre de l'esthétique locale**

L'article 6 réglemente la hauteur maximale des constructions. Les dispositions prises se fondent sur le bâti actuel. De fait, la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la maison d'origine. Il s'agit à nouveau de préserver au mieux l'architecture des logements de la cité minière.

#### **ARTICLE 7 – Aspect extérieur – au titre de l'esthétique locale**

Les prescriptions de l'article 7 du règlement visent à préserver au mieux l'architecture de la cité minière. Cet article est complété par un d'un cahier de recommandations, qui est annexé au règlement.

#### **ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules – au titre de la sécurité**

Dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction. L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique dans un secteur urbain ancien marqué par certaines voies étroites. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

#### **ARTICLE 9 – Espaces libres et plantations – au titre de l'esthétique locale**

L'article 9 impose qu'un tiers des terrains au moins soit végétalisé. Il s'agit de garantir un minimum d'espaces verts privatifs tout en permettant les opérations de densification du tissu bâti.

#### **4.4. Secteur D – Activités économiques**

##### **ARTICLE 1 – Accès en voirie publique et voirie privée – au titre de la sécurité**

L'article concernant la desserte des terrains par les voies est notamment rédigé de manière que les voies publiques ou privées aient 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. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Des dispositions particulières sont prises afin d'adapter les voies et accès à la desserte par des véhicules poids lourds.

##### **ARTICLE 2 – Eau potable, assainissement et réseaux secs – au titre de la sécurité, l'hygiène et la salubrité**

Cet article concerne les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Il prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

Concernant les réseaux de communications électroniques, cet article prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

##### **ARTICLE 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité**

L'article 3, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies impose un recul d'au moins 5 mètres. Ce recul découle de la nécessité d'assurer de bonnes conditions de circulation pour la zone.

De plus, dans un souci de sécurité, des dispositions spécifiques concernant les cours d'eau sont prises. Il s'agit d'éviter au mieux tout dommage qui pourrait être occasionné lors de crues par exemple.

##### **ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – au titre de l'esthétique locale**

L'article 4, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édicte des dispositions différentes par rapport aux propriétés limitrophes et par rapport aux propriétés internes à la zone. Ces dispositions sont prises afin d'assurer une bonne insertion paysagère, un bon fonctionnement des sites en question et une bonne gestion des interfaces entre les zones UE et les autres zones.

##### **ARTICLE 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – au titre de la sécurité**

L'article 5, qui règlemente l'implantation des constructions sur une même propriété, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.



## **ARTICLE 6 – Hauteur maximum des constructions – au titre de l'esthétique locale**

L'article 6 régleme la hauteur maximale des constructions. Les dispositions prises quant à la hauteur des constructions visent à encadrer l'évolution de la zone tout en préservant le paysage urbain de la commune et l'impact de la zone. Une hauteur maximale de 15 mètres a été retenue.

## **ARTICLE 7 – Aspect extérieur – au titre de l'esthétique locale**

L'article 7 du règlement contient un certain nombre de prescriptions destinées à imprimer une image de qualité aux sites considérés (que ce soit au niveau des bâtiments, des dépôts et stockage on encore des clôtures).

## **ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules – au titre de la sécurité**

Dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction. L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique dans un secteur urbain ancien marqué par certaines voies étroites. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

## **ARTICLE 9 – Espaces libres et plantations – au titre de l'esthétique locale**

L'article 9 impose qu'au moins 15% de la superficie du terrain soient constitués d'espaces verts. De plus, des dispositions particulières sont prises concernant la plantation d'arbres, les aires de stationnement et les différentes marges de recul. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros, tout en participant la valorisation du paysage urbain.

## 4.5. Secteur E – Équipements publics

### **ARTICLE 1 – Accès en voirie publique et voirie privée – au titre de la sécurité**

L'article concernant la desserte des terrains par les voies est notamment rédigé de manière que les voies publiques ou privées aient 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. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

### **ARTICLE 2 – Eau potable, assainissement et réseaux secs – au titre de la sécurité, l'hygiène et la salubrité**

Cet article concerne les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Il prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

Concernant les réseaux de communications électroniques, cet article prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

### **ARTICLE 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité**

L'article 3, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, prend des dispositions en faveur d'une densification raisonnée des tissus bâtis. Ainsi, en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Toutefois, lorsqu'un alignement architectural est défini par les façades des bâtiments voisins, une implantation à cet alignement architectural pourra être imposée.

De plus, des règles particulières permettent de mieux exploiter l'arrière des parcelles.

### **ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – au titre de l'esthétique locale**

L'article 4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été défini suivant deux buts : préserver les formes urbaines et faciliter les opérations de densification.

La règle générale consiste à respecter un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction. Il s'agit là de garantir un bon ensoleillement et une certaine aération du tissu bâti.

Néanmoins, et conformément aux objectifs de densification, les possibilités de construction sur limite sont nombreuses.

Dans un souci de sécurité, des dispositions spécifiques concernant les cours d'eau sont prises. Il s'agit d'éviter au mieux tout dommage qui pourrait être occasionné lors de crues par exemple.

Les dispositions des articles 3 et 4 vont dans le sens d'une densification raisonnée compatible avec le tissu d'origine, et offrent des possibilités d'ensoleillement et d'aération du bâti.

## **ARTICLE 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – au titre de la sécurité**

L'article 5, qui règlemente l'implantation des constructions sur une même propriété, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

## **ARTICLE 6 – Hauteur maximum des constructions – au titre de l'esthétique locale**

La hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 15 mètres au point le plus haut. Il s'agit dans ce secteur d'encadrer au mieux les équipements publics qui par leurs volumes répondent à des logiques constructives spécifiques.

## **ARTICLE 7 – Aspect extérieur – au titre de l'esthétique locale**

Seule une règle à portée généraliste s'applique. Il s'agit d'éviter tout projet 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.

## **ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules – au titre de la sécurité**

Dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction. L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique dans un secteur urbain ancien marqué par certaines voies étroites. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

## **ARTICLE 9 – Espaces libres et plantations – au titre de l'esthétique locale**

Non règlementé.

