

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de STEINBACH tel que délimité sur les différents plans de zonage.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 20 février 2008.

Les dispositions définies par les articles R.III-2, R.III-4, R.III-26 et R.III-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.III-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article R.III-4 : 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.

Article R.III-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.III-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

2.2. 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.

2.3. Les dispositions 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 de la RD 35. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

2.4. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2007.

2.5. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2007.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de STEINBACH définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UB qui comprend un secteur UBa,
- une zone urbaine UC,
- une zone urbaine UD, composée d'un secteur UDa et d'un secteur UDb,
- une zone urbaine UE,
- une zone d'urbanisation future 1AU,
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab, et le sous-secteur Ab1.
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Na et Nb.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage n°3.1. et n°3.2.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

A STEINBACH, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 4 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

6. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

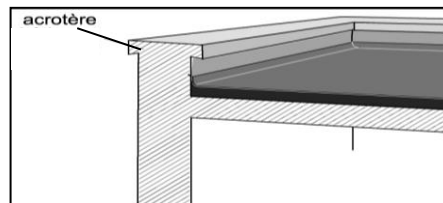
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

7. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

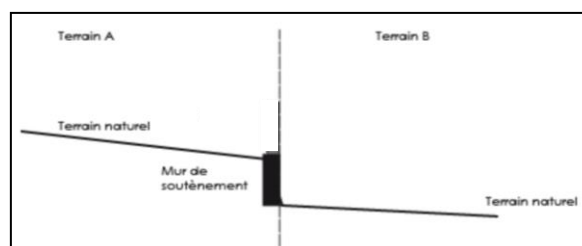
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

8. GLOSSAIRE - (Les différentes illustrations ne sont présentées qu'à titre indicatif)

- **Abri de jardin** : construction annexe destinée principalement à l'entreposage d'outils et de mobilier de jardin. L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin est fixée à 9 m².
- **Acrotère** : petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps
Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour la détermination des hauteurs maximales des bâtiments présentant une toiture plate.



- **Annexe** : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.
Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.
- **Attiques** : niveau supérieur d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en retrait par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.
- **Carport** : abri couvert, ouvert sur les côtés, destiné au stationnement d'un véhicule.
- **Egout du toit** : limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.
- **Emprise au sol des constructions** : il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Entretien d'une construction** : l'entretien correspond à l'action préventive ou curative qui, par des moyens réduits, empêche l'apparition d'un désordre, le supprime ou en arrête l'extension.
- **Extension mesurée** : l'extension d'un bâtiment sera considérée comme mesurée si elle n'est pas supérieure à plus de 20 % de l'emprise du bâtiment principal.
- **Faîtage** : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.
- **Mur de soutènement** : mur permettant de contenir des terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.



- **Remblai** : ajout ponctuels de matériaux pour niveler ou élever légèrement le sol lors d'un aménagement, sans que le profil général du terrain ne puisse être modifié.
- **Voies** : Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées.

Deux critères à mettre en avant quant à la définition de la voie :

- La voie dessert plusieurs propriétés ;
- La voie doit comporter des aménagements nécessaires à la circulation.

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme : celle-ci comprend la chaussée avec ou sans terre-plein central, les accotements, les trottoirs...