



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEDERLAUTERBACH

# Modification simplifiée n°1

## 1 - Notice de présentation

P  
R  
A  
G  
M  
A  
-  
S  
C  
E

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU  
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 12 DÉCEMBRE 2023

LE MAIRE



# INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Niederlauterbach a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 2 mars 2020.

La présente modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Niederlauterbach vise à :

1. Spécifier les activités de service autorisées en secteurs Ue et Uea, et réévaluer légèrement la taille maximale des annexes en secteur Uj.
2. Adapter les modalités d'implantation des constructions au droit des emprises publiques en secteurs Ur, Ue et Uea.
3. Faciliter l'isolation extérieure des constructions au droit des limites séparatives.
4. Corriger une erreur matérielle dans l'article U2b
5. Réduire les pentes minimales de toiture en secteurs Uh et Uj.
6. Faciliter la prise en compte de la problématique des pentes dans l'édification des clôtures.
7. Supprimer le recul minimal de 8 mètres imposé pour les constructions établies en zone AU au droit des secteurs Uh et Ur.
8. Porter la pente minimale de toiture de 45° à 30° en secteur AU.
9. Préciser les conditions d'implantation des clôtures en secteur AU.
10. Redéfinir la taille des abris de pâture en secteur Anc.
11. Supprimer la limitation de la largeur d'accès sur la voie publique dans les dispositions générales.
12. Apporter des précisions relatives à la prise en compte de la liste des destinations figurant en annexes.

## 1. MODIFICATION DE L'ARTICLE U1

### Occupations et utilisations des sols et destination des constructions

En secteur Ue, la qualification des activités de services autorisées est précisée par l'ajout de la parenthèse : (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

Cette précision vise à clarifier et faciliter la compréhension des activités autorisées.

En secteur Uea, la définition des activités de services est également reprécisée, ceci dans le but de mieux délimiter la vocation du secteur en y excluant les activités d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les cinémas. Il s'agit là de garantir une évolution du site en cohérence avec son identité actuelle.

Par ailleurs, la taille maximale des annexes est portée de 30 à 36 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en secteur Uj. Cet assouplissement augmente la fonctionnalité et les capacités de stockage de matériels des annexes, ceci en impactant de manière extrêmement minime le caractère naturel des espaces et leur potentiel d'infiltration des eaux de pluie.

U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
U1	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés, mais sous conditions :
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>A l'exception du secteur Ue, les dépôts de matériaux.</li> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <li>La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'habitat (logement, hébergement) ;</li> <li>aux activités de service (artisanat, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les commerces de détail, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés.</li> <li>Les exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'impliquent pas de création de périmètres sanitaires ou n'aggravent pas ceux existants.</li> </ul>
SECTEUR Ur			
SECTEUR Ue		<ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>aux activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle)</li> <li>aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau) ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'habitat dans la limite d'un logement par entreprise, ceci dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 30% de surface d'exploitation de cette dernière.</li> </ul>
SECTEUR Uea		<ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>aux activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) ;</li> <li>à l'habitat (logement, hébergement)</li> </ul> </li> </ul>	
SECTEUR Up			
SECTEUR Us		<ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension et / ou la création d'équipements sportifs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 500 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.</li> <li>Les équipements sportifs et de loisirs de plein air.</li> </ul>
SECTEUR Uj			<ul style="list-style-type: none"> <li>La création d'annexes et d'abris de jardins dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 36 mètres carrés (par unité foncière) par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.</li> </ul>

## 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE U2a

### *Alignement par rapport aux voies et emprises publiques*

En secteur Ur, la largeur des constructions autorisée sur la bande de recul située entre 0 et 3 m par rapport aux emprises publiques est portée à 8 m, contre 6 m dans le PLU approuvé.

Cette mesure vise à faciliter les éventuelles extensions du bâti existant ainsi que la création d'annexes ou de garages.

En secteurs Ue et Uea, les modalités d'implantation des constructions le long des voies ont été facilitées, ceci excepté le long du Kiesweg qui forme la desserte principale du secteur Ue, où la distance minimale d'implantation est maintenue à 5 mètres.

Cette mesure vise à faciliter la mobilisation optimale du foncier des entreprises dans leur projet de développement.

## ARTICLE U2A

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<b>SECTEUR Uh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction principale doit être implantée dans le respect de la ligne des façades sur rue des constructions voisines. En cas de décrochement existant entre les constructions qui l'encadrent, la construction principale pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites. Cependant : <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas d'une implantation en limite de rue de l'une ou des deux constructions mitoyennes, un mur d'une hauteur comprise entre 2 mètres et 4 mètres (hauteur maximale portée à 4,5 mètres pour la réalisation de porches) marquant l'alignement à l'emprise publique peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture (le porche) d'entrée de propriété ne peut excéder une largeur de 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.</li> <li>Dans le cas d'un bâtiment comportant un décroché, au moins 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus.</li> <li>Concernant l'extension d'une construction, elle peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de ladite construction, ceci sans être contraint par les deux l'alinéas ci-dessus.</li> <li>Sauf impératif de sécurité, dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite, un débord sur l'emprise publique est autorisé pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction.</li> <li>Par ailleurs, si une première construction principale respecte les modalités d'implantation par rapport à l'emprise publique telle que définie ci-dessus, alors les autres constructions réalisées sur la même propriété peuvent également être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris <b>entre 0 et 4 mètres</b>.</li> </ul>
<b>SECTEUR Ur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.</li> <li>Dans la bande de recul située entre 0 mètre et 3 mètres par rapport aux emprises publiques, des constructions d'une largeur de 8 mètres maximum sont autorisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant les carports ou les auvents comprenant au moins deux façades totalement ouvertes (hors montants porteurs), ils peuvent être implantés au droit des emprises publiques ou en recul de celles-ci.</li> </ul>
<b>SECTEUR Ue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le long de la voie principale de desserte du secteur Ue (le Kiesweg), l'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.</li> </ul>	
<b>SECTEUR Uea</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des autres voies, l'implantation des constructions peut se faire en limite de l'emprise des voies publiques ou en recul de celles-ci.</li> </ul>	
<b>SECTEUR Up</b>		
<b>SECTEUR Us</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.</li> </ul>	
<b>SECTEUR Uj</b>		

### 3. MODIFICATION DE L'ARTICLE U2b

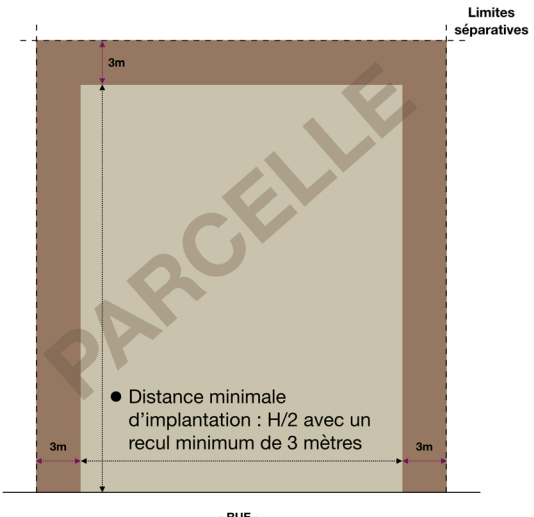
*Alignement par rapport aux limites séparatives*

Pour l'ensemble de la zone U, il est précisé que l'isolation extérieure des façades peut s'affranchir des règles de recul minimal, ceci dans la limite d'une épaisseur d'isolant de 25 cm.

Cette mesure vise à faciliter la mise en œuvre des solutions d'écoconstruction.

#### ARTICLE U2b

#### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
<p><b>SECTEURS</b> Uh - Ur Ue - Uea Up - Us</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à <math>H/2</math> (hauteur de la construction en tout point divisée par deux) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Distance minimale d'implantation : <math>H/2</math> avec un recul minimum de 3 mètres</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante, ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi.</li> <li>Dans le cas de constructions implantées à moins de 70 cm de la limite séparative (c'est-à-dire implantées quasiment sur limite, passage usuellement nommé <i>Schlupf</i>), les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.</li> <li>L'isolation extérieure des façades - des constructions existantes au moment de l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU - peut s'affranchir des présentes règles de recul minimal, ceci dans la limite d'une épaisseur d'isolant de 25 cm.</li> </ul>		

## 4. MODIFICATION DE L'ARTICLE U2b

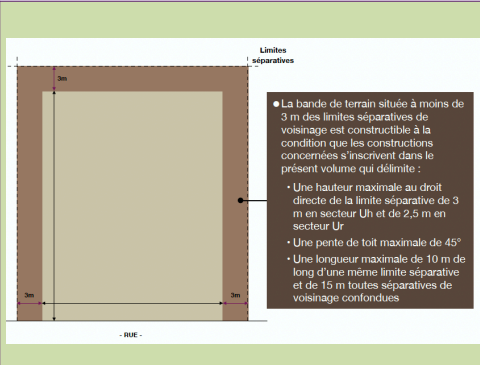
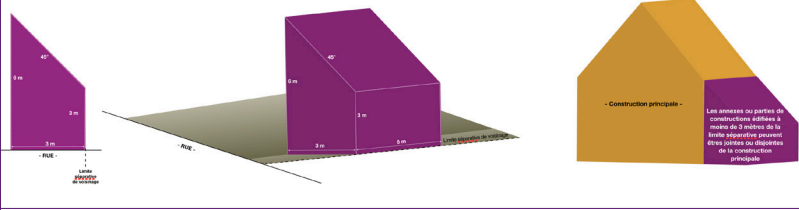
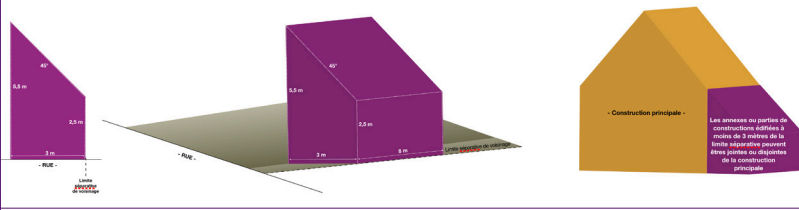
### Alignement par rapport aux limites séparatives

Les hauteurs sur limites définies sont de 3 mètres en secteur Uh et de 2,5 mètres en secteur Ur tel que cela apparaît dans les schémas en 3D du bas du tableau. Une erreur matérielle figurant dans le premier schéma évoquait une hauteur de 2,5 mètres sans distinction entre les secteurs Uh et Ur.

La modification corrige cette erreur matérielle. De plus, afin de faciliter les possibilités de construction à moins de 3 mètres des limites séparatives, les longueurs autorisées sont portées de 8 à 10 mètres et de 13 à 15 mètres.

## ARTICLE U2B

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

<p><b>SECTEURS Uh - Ur</b></p>	<p>En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :             <ul style="list-style-type: none"> <li>Une hauteur maximale au droit directe de la limite séparative de 3 m en secteur Uh et de 2,5 m en secteur Ur</li> <li>Une pente de toit maximale de 45°</li> <li>Une longueur maximale de 10 m de long d'une même limite séparative et de 15 m toutes séparatives de voisinage confondues</li> </ul> </li> </ul> <p><b>ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE</b></p> <p>Exemple n°1, Exemple n°2, Exemple n°3</p> <p>Voir les schémas en grand format en annexe</p>
<p><b>SECTEUR Uh</b></p>	<p><b>PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE</b></p>  <p>Les annexes ou parties de constructions édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative peuvent être parties ou disjointes de la construction principale.</p>
<p><b>SECTEUR Ur</b></p>	<p><b>PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE</b></p>  <p>Les annexes ou parties de constructions édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative peuvent être parties ou disjointes de la construction principale.</p>
<p><b>SECTEUR Uj</b></p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au minimum de 3 mètres. Cependant les constructions pourront être implantées sur limite au droit des secteurs Uh et Ur.</p>

## 5. MODIFICATION DE L'ARTICLE U3

### Toitures

En secteur Uh, l'emprise au sol des constructions annexes disposant d'une réglementation libre de toiture est portée de 20 à 30 m<sup>2</sup>.

Cette mesure vise à donner plus de souplesse à la mise en œuvre des projets, ceci tout en préservant de manière structurelle l'organisation des toitures des constructions principales qui rythment l'architecture de la rue.

En secteurs Uj, la réglementation des toitures des abris est assouplie afin d'être en cohérence avec les solutions disponibles sur le marché. Ainsi, la référence à une pente de toiture minimale de 15° est supprimée.

Par ailleurs, il est également précisé que les constructions existantes, dont les pentes de toiture ne respectent pas les pentes minimales et maximales définies, peuvent faire l'objet d'une extension dans le respect de la pente de toiture de la construction agrandie.

### ARTICLE U3

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

U3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR Uh</b>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45° pour les constructions ou parties de construction situées à moins de 15 mètres des emprises publiques. Cette pente minimale est ramenée à 30° pour les constructions ou parties de construction situées à plus de 15 mètres des emprises publiques                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li> <li>De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.</li> </ul> </li> <li>Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, les toitures sont libres et non réglementées.</li> <li>Par ailleurs, sont autorisés les toits plats pour les constructions édifiées en second rang ou en arrière des parcelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.</li> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> </ul>
<b>SECTEURS Ur - Uea</b>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une pente minimale de 30°.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li> <li>De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage.</li> </ul> </li> <li>ou</li> <li>Etre traitées en toits plats (<i>est considéré comme toit plat un toit comprenant une pente comprise entre 0 et 7%</i>) ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.</li> <li>Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les toitures sont libres et non réglementées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions à toitures à pans est limitée à 10 mètres au faitage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.</li> <li>La hauteur maximale des constructions ou partie de construction traitées en toit terrasse est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.</li> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> <li>Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.</li> </ul>
<b>SECTEUR Ue</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>SECTEUR Up</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les toitures seront formées de pans d'une pente comprise inférieure 52° ou traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques.</li> </ul>	
<b>SECTEUR Us</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 8 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>SECTEUR Uj</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 0° et 45° ou traités en toits plats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>Ensemble de la zone U</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant les constructions existantes dont les pentes de toitures ne respectent pas les pentes minimales et maximales définies, leur extension est possible dans le respect de la pente de toiture de la construction agrandie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.</li> </ul>



## 6. MODIFICATION DE L'ARTICLE U5

### Toitures

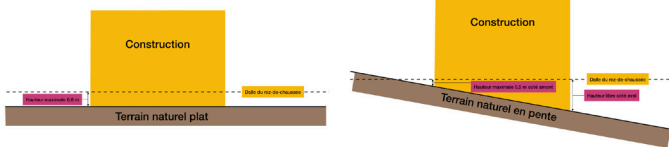
La réglementation des clôtures est amendée en précisant que la hauteur maximale peut être rehaussée de 50 centimètres dans le cas de terrain en pente.

Cette mesure vise à donner plus de souplesse de réalisation pour les clôtures lorsqu'il y a un différentiel notable de hauteur entre deux propriétés.

Par ailleurs, il est également précisé que les prescriptions relatives au niveau supérieur de la dalle de rez-de-chaussée ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes.

### ARTICLE U5

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

U5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
		INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE U	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</li> <li>L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établis en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante.</li> <li>De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.</li> <li><b>L'isolation extérieure des constructions ne pourra altérer la qualité patrimoniale des façades des maisons à colombage.</b></li> </ul>
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle de rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :</li> </ul>  <p>Cependant, cette clause ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes.</p>
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.</li> <li>Afin de privilégier une cohérence d'aménagement, le gabarit des clôtures respectera l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. Dans tous les cas, sauf nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,8 mètres. Cette hauteur est portée à 2 mètres en secteur Ue.</li> </ul> <p>La mesure des hauteurs présentées ci-dessus est faite à chaque point au droit de la limite séparative, ceci mesuré du côté du voisin. Dans ce cadre, et dans le cas de la présence d'un différentiel de pente ou d'un mur de soutènement (dans les deux cas d'une hauteur supérieure de 50 cm) en limite entre les deux voisins, les hauteurs dites maximales peuvent être augmentées de 50 centimètres pour le propriétaire surplombant. Dans tous les cas, la possibilité d'établir une clôture «garde corps» d'une hauteur de 1,1 mètre est possible.</p>
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : <ul style="list-style-type: none"> <li>une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigènes</i> en annexe 4).</li> </ul> </li> <li>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</li> </ul>
EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>	

## 7. MODIFICATION DE L'ARTICLE AU2b

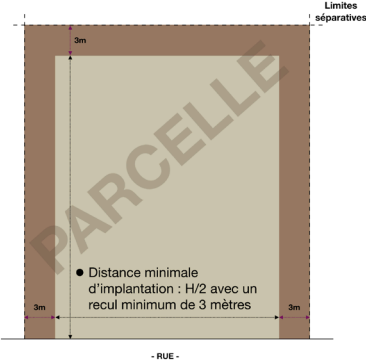
*Alignement par rapport et aux limites séparatives*

Le recul minimal de 8 m au droit des secteurs Uh et Ur est supprimé. Dans la pratique, cette mesure ne pouvait s'appliquer que dans 2 à 3 situations.

De plus, après analyse, il apparaît qu'elle peut impacter de manière négative la structuration du parcellaire du secteur AU.

### ARTICLE AU2B

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
<p><b>SECTEUR 1AU</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à H/2 (<i>hauteur de la construction en tout point divisée par deux</i>) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.</li> </ul>		

## 8. MODIFICATION DE L'ARTICLE AU3

### Toitures

La réglementation des pentes minimales de toitures est ramenée de 45° à 30°.  
Cette adaptation vise à prendre en compte l'hétérogénéité des toitures déjà existantes qui, au final, donne peu de fondement à une règle trop stricte.

### ARTICLE AU3

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

AU3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR 1AU</b>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Deux à trois pans (et deux fois deux pans dans le cas d'une construction en L) et être d'une pente minimale de 30°.<ul style="list-style-type: none"><li>- Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li><li>- De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage.</li></ul></li></ul> <p><b>ou</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Etre traitées en toits plats (<i>est considéré comme toit plat un toit comprenant une pente comprise entre 0 et 7%</i>) ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.</li><li>• Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les toitures sont libres et non réglementées.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li><li>• Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li><li>• Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.</li></ul>

## 9. MODIFICATION DE L'ARTICLE AU5

### Architecture et Paysage

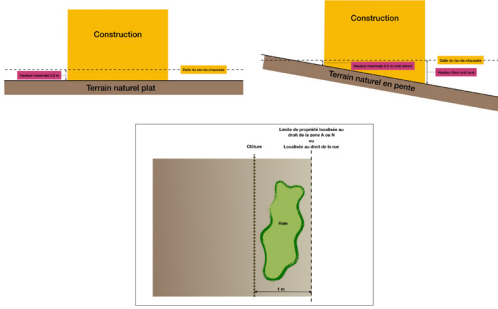
Le règlement prévoyait que la pose éventuelle de grillage devait systématiquement se faire à l'arrière d'une haie.

Une erreur matérielle a maintenu cette mention dans le PLU approuvé.

La correction apportée réintroduit cette spécification.

## ARTICLE AU5

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

AU5	<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b> <b>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</b>	
<b>SECTEUR 1AU</b>	<b>CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</li> <li>Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.</li> </ul>
	<b>SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :</li> </ul>  <p>Voir les schémas en grand format en annexe</p>
	<b>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.</li> <li>Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre côté rue et 2 mètres en limites séparatives de voisinage.</li> </ul>
	<b>ESSENCES VÉGÉTALES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégiée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigènes</i> en annexe 4).</li> </ul> </li> <li>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>
	<b>DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</li> </ul>
<b>EMERGENCES ACOUSTIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>	

## 10. MODIFICATION DE L'ARTICLE A1

### Toitures

La taille des abris de pâture nécessaires à une activité agricole est portée de 30 à 36 m<sup>2</sup>. Cette mesure vise à mieux coller à la réalité technique et pratique des besoins.

### ARTICLE A1

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés sous conditions :
<b>SECTEURS Ac - Acp</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles (impliquant ou non des périmètres sanitaires), y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, ceci à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.</li> </ul>
<b>SECTEUR Acp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,</li> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc).</li> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles (impliquant ou non des périmètres sanitaires), y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, ceci à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.</li> <li>Les installations nécessaires au fonctionnement des puits de pétrole existants.</li> </ul>
<b>SECTEUR Acr</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles, y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires ou de ne pas aggraver d'éventuels périmètres sanitaires existants.</li> </ul> <p>Ceci, à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.</p>
<b>SECTEUR Anc</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les abris de pâture nécessaires à une activité agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 36 mètres carrés et ouverts sur au moins 1 côté.</li> </ul>

## 11. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement prévoyait dans ses dispositions générales de limiter la largeur d'accès sur la voie publique pour les logements et les bureaux. Cette mention s'avérant inopérante est supprimée.

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

##### Conditions de desserte par la voirie

###### Accès\*

- Pour être constructible, un terrain\* doit avoir accès à une voie\* publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.
- Les accès\* sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.
- ~~La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux.~~
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

## 12. ANNEXES

La liste des destinations figurant en annexe à titre indicatif est non exhaustive. Ne devant avoir prévalence sur celle figurant dans les articles U1, AU1, A1 et N1, une précision en ce sens a été ajoutée afin de lever toute confusion possible.

### **ANNEXES**

### **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU**

#### **2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE**

Les destinations et sous-destinations définies aux articles U1, AU1, A1 et N1 ont prévalence sur la présente liste qui se veut indicative et non exhaustive.

---

# PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com) ■ [www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)