



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOURBACH-LE-HAUT

Modification simplifiée n°1

**Demande d'avis conforme à l'Autorité
environnementale**

Annexe 1 : Dossier de la procédure



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
BOURBACH-LE-HAUT

Modification simplifiée n°1

1 - Notice de présentation



INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Bourbach-le-Haut a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 mai 2014.

La présente modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bourbach-le-Haut vise à ajuster certains points de règlement :

1. Dispositions générales..... p4
Ajouts de deux alinéas aux dispositions générales (limitation de l'émergence acoustique des éléments techniques extérieurs liés à un bâtiment, solution de stockage des eaux de pluie imposée aux nouvelles constructions)
2. Modification de l'article UA 7..... p5
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
3. Modification de l'article UB 7 p6
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
4. Modification de l'article AU 7..... p7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Modification de l'article UA 6..... p8
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
6. Modification des articles UB 6 et AU 6..... p9
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Modification des articles UB 10 AU 10..... p10
Hauteur maximale des constructions
8. Modification des articles UA 11, UB 11 et AU 11..... p11
Aspect extérieur
9. Modification de l'article N2..... p12
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
10. Modification de l'OAP p13
Desserte du site AU

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Bourbach-le-Haut jouit d'un cadre de vie de grande qualité et particulièrement calme. Dans ce contexte, la multiplication des centrales de traitement d'air et autres unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompes de traitement des eaux de piscine, notamment, implique la prise de mesures de limitation des émergences acoustiques qui altèrent la sérénité résidentielle du village.

L'ajout de l'alinéa 13 dans les dispositions générales est établi pour répondre à cet enjeu.

Par ailleurs, afin de faciliter la gestion des épisodes de sécheresse, il est créé l'alinéa 14 imposant la création d'une solution de stockage des eaux de pluie d'un volume minimum de 4 mètres cubes aux nouvelles constructions d'habitation.

Dispositions générales

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Ajout d'un alinéa 13

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompes de traitement des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Ajout d'un alinéa 14

La création de nouvelles constructions d'habitation devra comprendre une solution de stockage des eaux de pluie d'un volume minimum de 4 mètres cubes.

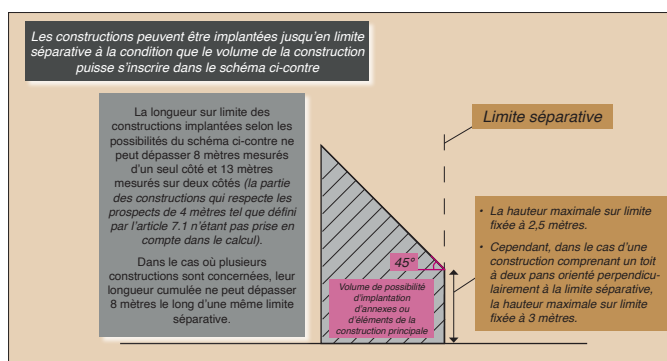
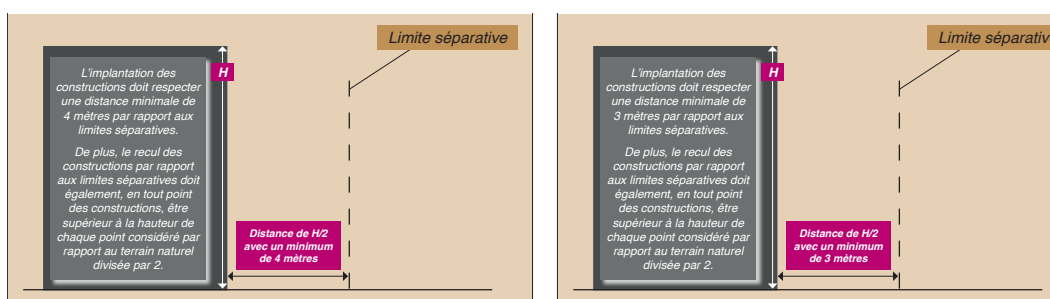
2. MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de faciliter l'application de l'article UA 7, celui-ci a été réécrit. Cette réécriture garde l'objectif du maintien de l'équilibre urbain actuel, qui vise à laisser la liberté de bien utiliser sa parcelle pour le porteur de projet tout en maîtrisant l'impact sur le voisinage.

ARTICLE UA 7

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU



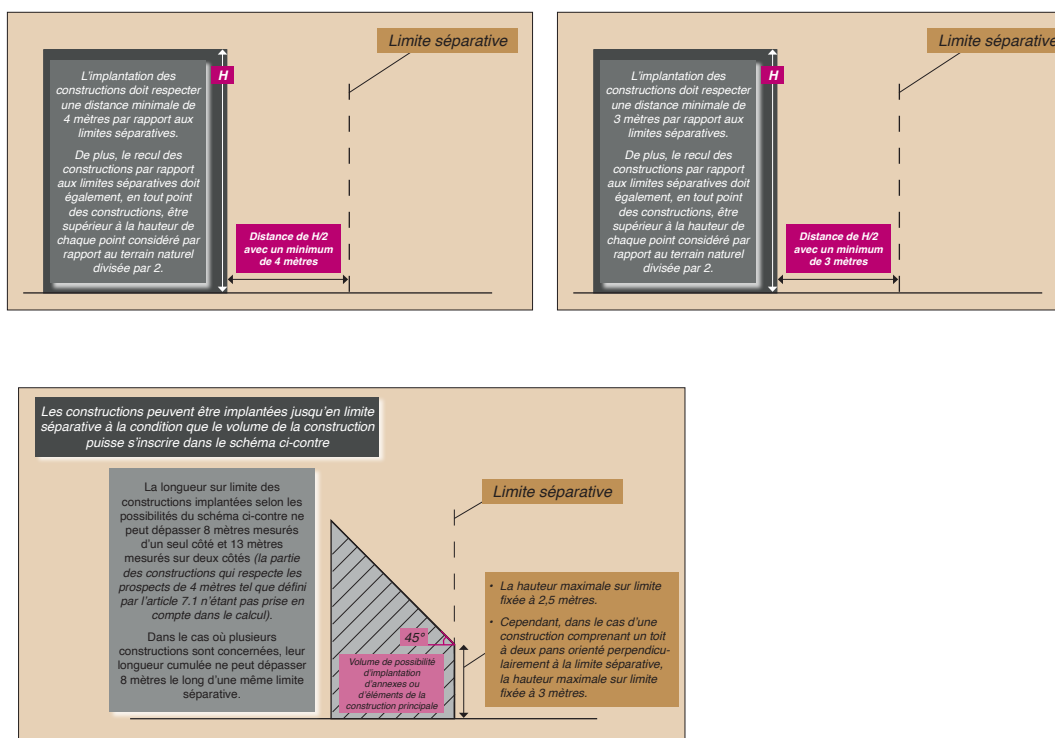
3. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de faciliter l'application de l'article UB 7, celui-ci a été réécrit. Cette réécriture garde l'objectif du maintien de l'équilibre urbain actuel, qui vise à laisser la liberté de bien utiliser sa parcelle pour le porteur de projet tout en maîtrisant l'impact sur le voisinage.

ARTICLE UB 7

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU



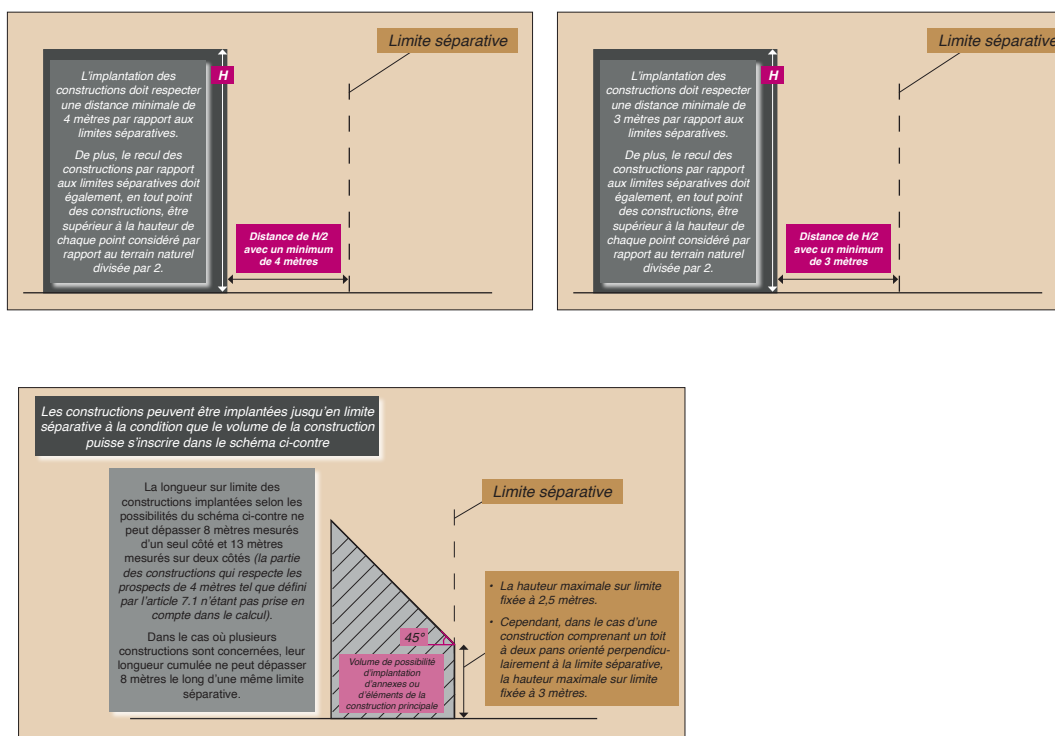
4. MODIFICATION DE L'ARTICLE AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de faciliter l'application de l'article UA 7, celui-ci a été réécrit. Cette réécriture garde l'objectif du maintien de l'équilibre urbain actuel, qui vise à laisser la liberté de bien utiliser sa parcelle pour le porteur de projet tout en maîtrisant l'impact sur le voisinage.

ARTICLE AU 7

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU



5. MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de permettre l'isolation extérieure des constructions jouxtant l'emprise publique, il est nécessaire de compléter l'article UA 6 en conséquence.

La création de l'alinéa 6.2 est rédigée à cet effet. La levée de ce frein réglementaire doit faciliter les progrès d'efficacité énergétique des constructions.

ARTICLE UA 6

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions ou installations autorisées pourront être édifiées à l'alignement, sauf nécessité d'élargir ou d'améliorer la voie pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation, ou en retrait de cet alignement.
- 6.2 Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité ou de circulabilité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de ladite construction.

6. MODIFICATION DES ARTICLES UB 6 ET AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La modification des articles UB 6 et AU 6 (alinéa 6.1) vise à permettre la création de carports sans être obligé à un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Cette commodité répond à la fois à un impératif fonctionnel et pratique, tout en facilitant le bon usage de l'emprise foncière des propriétés.

La modification de l'article UB 6 vise également à permettre l'isolation extérieure des constructions jouxtant l'emprise publique. La création de l'alinéa 6.3 est rédigée à cet effet. Il permet la levée d'un frein réglementaire aux progrès d'efficacité énergétique des constructions.

ARTICLES UB 6 ET AU 6

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
Cependant, l'implantation de carport, d'une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés et disposant au maximum de deux côtés fermés, est autorisée en alignement des emprises des voies publiques ou en recul de celles-ci.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.3 Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité ou de circulabilité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de ladite construction.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
Cependant, l'implantation de carport, d'une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés et disposant au maximum de deux côtés fermés, est autorisée en alignement des emprises des voies publiques ou en recul de celles-ci.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

7. MODIFICATION DES ARTICLES UB 10 AU 10

Hauteur maximale des constructions

La possibilité d'implanter des carports à moins de 3 m de la limite séparative, introduite par la modification des articles UB 6 et AU 6 impose la définition afférente des hauteurs de construction liées aux dits carports.

La limitation des hauteurs, ceci dans une fourchette maximale de 2,50 m à 3 m, vise à garantir l'intégration optimale des carports dans leur site.

ARTICLES UB 10 ET AU 10

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

UB-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.3 La hauteur maximale des carports implantés à moins de 3 mètres de la limite de l'emprise publique est fixée à 2,5 mètres dans le cas de constructions à toits plats et à 3 mètres dans le cas de constructions à toits à 2 pans. La mesure de la hauteur est à considérer en tous points par rapport à la rue.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

AU-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.3 La hauteur maximale des carports implantés à moins de 3 mètres de la limite de l'emprise publique est fixée à 2,5 mètres dans le cas de constructions à toits plats et à 3 mètres dans le cas de constructions à toits à 2 pans. La mesure de la hauteur est à considérer en tous points par rapport à la rue.

8. MODIFICATION DES ARTICLES UA 11, UB 11 ET AU 11

Aspect extérieur

L'évolution des modes de construction liés notamment aux enjeux d'éco-construction a conduit à amender les règlements des toitures. La solution retenue est identique aux trois secteurs UA, UB et AU. Elle généralise la possibilité des toits plats et des toitures-terrasses et permet explicitement l'installation de chauffe-eau solaire ou de panneaux photovoltaïques.

ARTICLES UA 11 , UB 11 ET AU 11

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

UA-11, UB 11 et AU 11 Aspect extérieur

11.3 Toitures :

11.3.1 Toitures à pans :

- Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les coyaux et les lucarnes.
- Les volumes annexes (jointés ou disjointés de la construction principale) d'une emprise au sol inférieure à 40m² sont libres de pente.

Toitures plates :

- Les toits plats ou toitures-terrasses sont autorisés, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre.

Les combinaisons entre toitures à pans et toitures-terrasses sont autorisées.

La pose de chauffe-eau solaires, de panneaux photovoltaïques en toiture et les toitures végétalisées sont autorisées, mais devront faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Par ailleurs, dans tous les cas, l'extension des toitures existantes est possible dans le prolongement de leur épure existante, même si celle-ci ne respecte pas les éléments pré-cités.

9. MODIFICATION DE L'ARTICLE N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les secteurs Nt1 et Nt2 participent fortement à l'attractivité touristique du village. La concrétisation des projets nécessite, tout en respectant pleinement le caractère des sites, un assouplissement des possibilités d'extension des constructions ou la réalisation d'annexes.

L'amendement des articles N 2.8 et N 2.9 est rédigé à cette fin. L'augmentation des emprises proposées n'aura qu'une incidence très marginale en termes d'imperméabilisation des sols et n'impliquera pas de destruction notoire de milieux naturels, puisque les espaces d'implantation sont formés par les abords des constructions existantes, c'est-à-dire des sols déjà artificialisés.

ARTICLE N2

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

En zone Nt1 et Nt2 uniquement

- 2.8 Dans le secteur Nt1 l'extension des gîtes ruraux et la création de nouveaux gîtes ou d'éléments de confort (*piscine, balnéo...*) et d'habitations légères de loisirs dans la limite de 240 mètres carrés d'emprise totale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au premier janvier 2012.
- 2.9 Dans le secteur Nt2 l'extension de la Maison Familiale de Vacances et de la ferme du Baeselbach, la création de bâtiments annexes, joints ou disjoints de la construction principale, ou d'habitations légères de loisirs dans la limite de 240 mètres carrés d'emprise (soit 120 m² pour la ferme et 120 m² pour la maison familiale) totale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au premier janvier 2012.

10. MODIFICATION DE L'OAP

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation et les conditions de desserte doivent être assouplie pour faciliter la concrétisation de l'urbanisation du site, ceci tout en préervant des impératifs fonctionnels de qualité.

SITE OAP n°1

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1 DU PLU :

Le site d'extension urbaine localisé au lieu dit Binet, d'une surface de 0,75 ha, a une vocation essentiellement résidentielle.

DESSERTE ET ACCÈS :

- La desserte du site se fera par un bouclage de voirie ou le cas échéant par une desserte en impasse avec aire de retournement.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE :

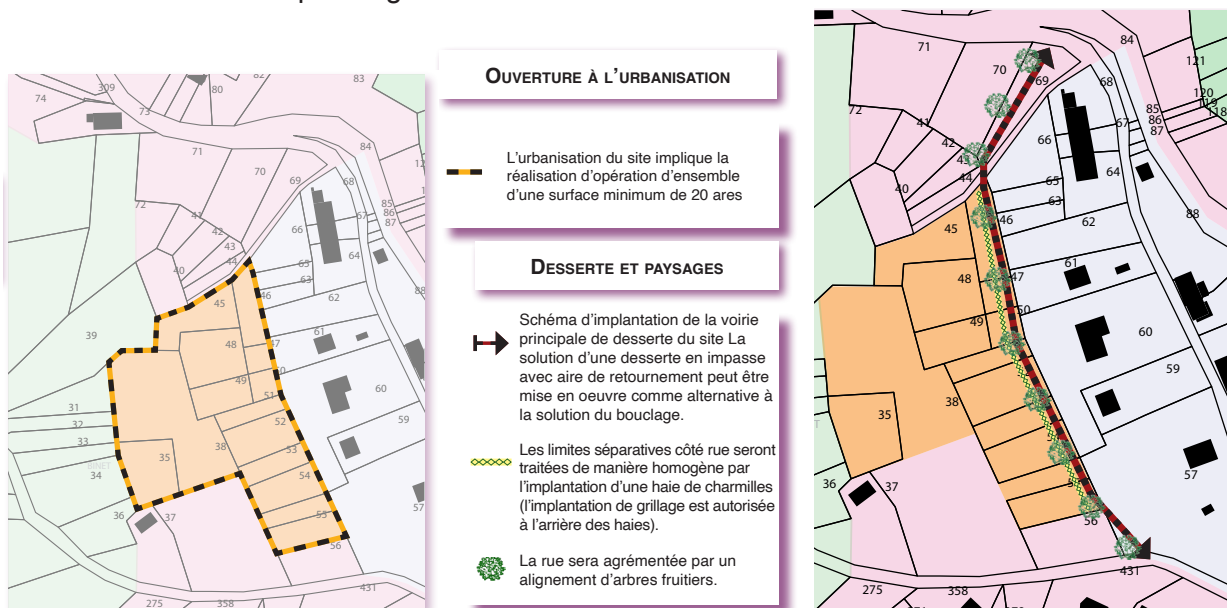
L'aménagement paysager du site prévoit un traitement homogène des limites séparatives jouxtant la rue principale de desserte. Ainsi, des limites séparatives côté rue seront formées d'une haie de charmilles, le tout étant agrémenté par un alignement d'arbres fruitiers.

OUVERTURE À L'URBANISATION :

- L'urbanisation du site se fera sous forme d'opérations d'ensemble d'une surface minimale de 20 ares. Seuls les éventuels reliquats peuvent se soustraire à cette prescription.

HABITAT :

- L'urbanisation du site doit viser un objectif de production de 10 logements.
- Cette production proposera une combinaison entre maisons individuelles et maisons «pluri-logements».



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
BOURBACH-LE-HAUT

Modification simplifiée n°1

2 - Règlement



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE xx XXXX xxxx

LE MAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

Dispositions générales - Ajout d'un alinéa 13

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompes de traitement des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Dispositions générales - Ajout d'un alinéa 14

La création de nouvelles constructions d'habitation devra comprendre une solution de stockage des eaux de pluie d'un volume minimum de 4 mètres cubes

1. ARTICLE UA 7

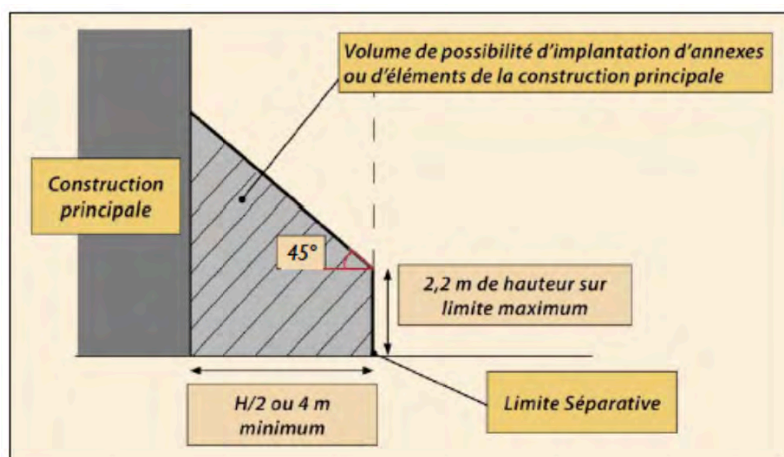
PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2).
- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être maintenu nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 5 ans.

En application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme :

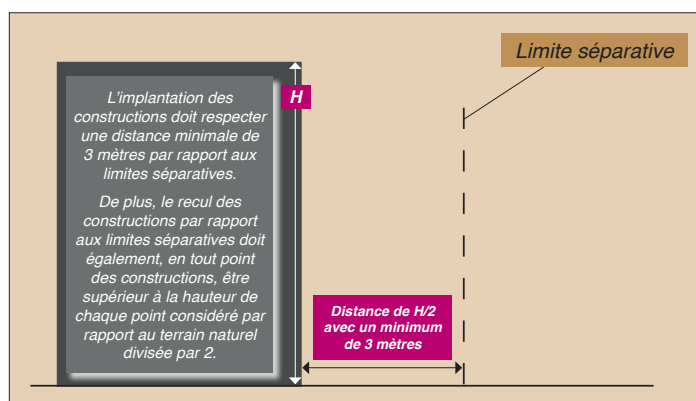
- La reconstruction à l'identique est subordonnée aux prescriptions du PPRI.
 - La reconstruction à l'identique est également possible pour les bâtiments démolis.
- 7.3 L'extension d'une construction implantée à une distance inférieure à H/2 des limites séparatives et existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, sur une longueur maximale de 8 mètres.
- 7.4 Un passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite peut se substituer à la limite séparative.
- 7.5 Des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives des parcelles :
- en cas d'adossement à une façade aveugle ;
 - sous réserve que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,2 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
 - et que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



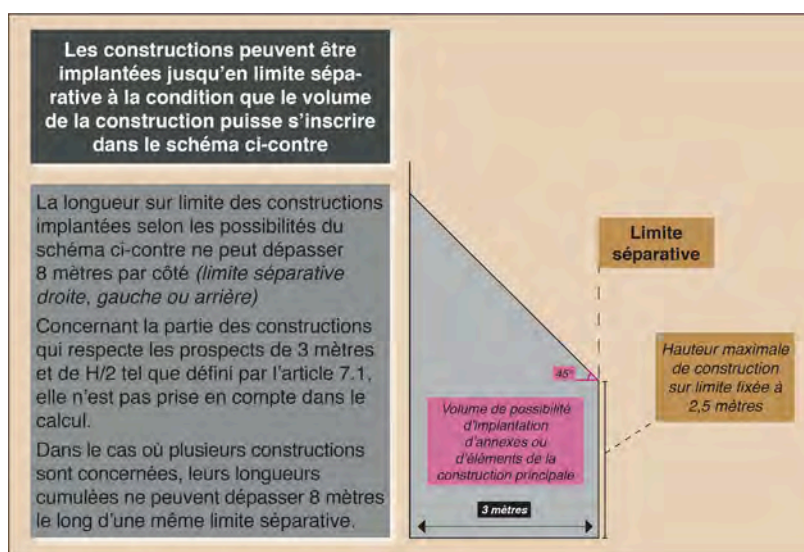
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-après :



- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être conservé nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 5 ans.
- 7.3 Un passage étroit existant entre deux constructions implantées quasiment sur limite peut se substituer à la limite séparative. Dans ce cas, les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.
- 7.4 Des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives des parcelles en cas d'adossement à une façade aveugle (et dans le respect du prospect de celle-ci) ou d'une construction mitoyenne relevant d'un projet commun.
- 7.5 Des constructions, y compris les piscines, peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects selon le schéma présenté ci-dessous :

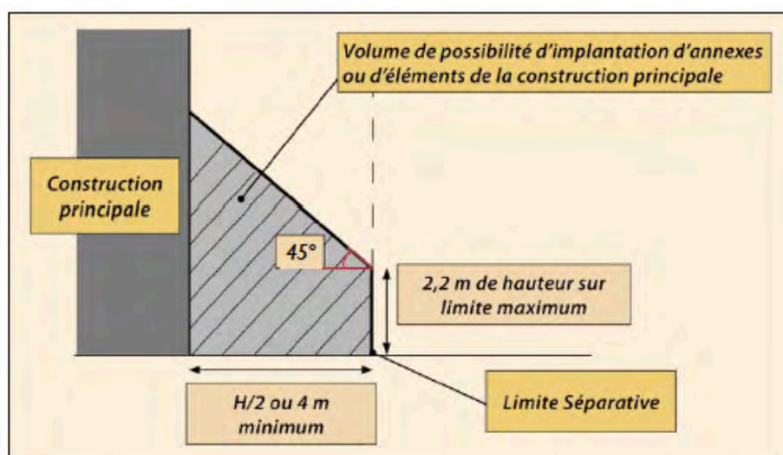


2. ARTICLE UB 7

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une emprise au sol inférieures à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 3 mètres, et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la partie des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 mètres (12 mètres sur deux limites pour les bâtiments implantés en angle) ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :

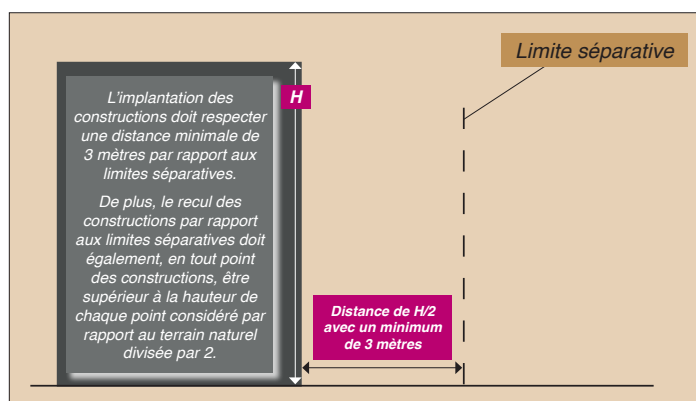


- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

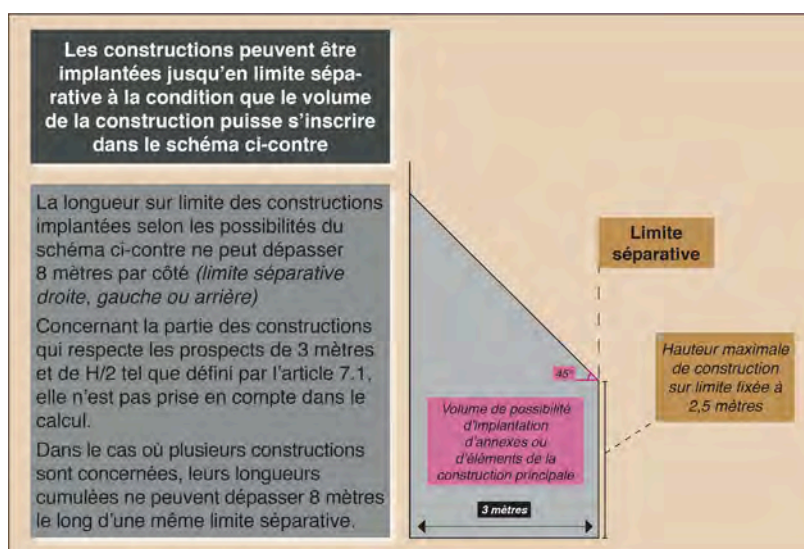
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

UB-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-après :



- 7.2 Des constructions, y compris les piscines, peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



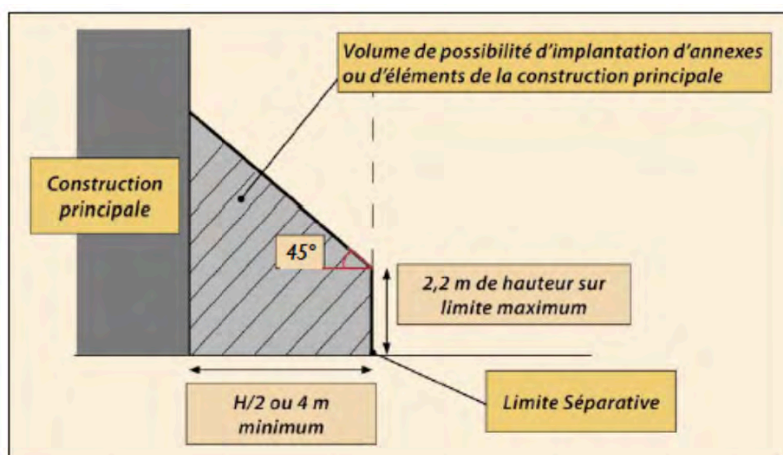
- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

3. ARTICLE AU 7

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une emprise au sol inférieures à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 3 mètres, et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la partie des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 mètres (12 mètres sur deux limites pour les bâtiments implantés en angle) ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :

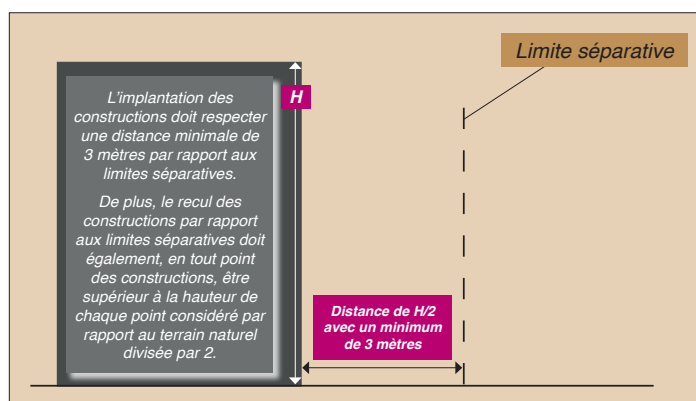


- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation pourront être implantés en limite séparative.

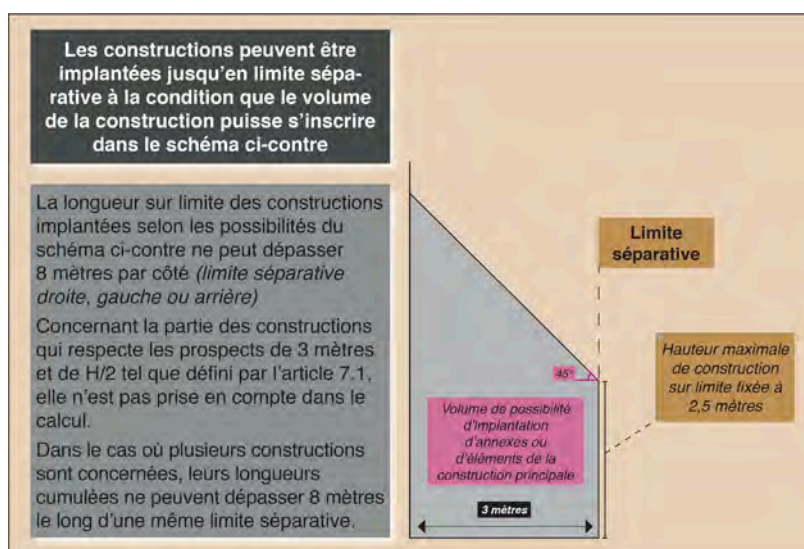
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-après :



- 7.2 Des constructions, y compris les piscines, peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

4. ARTICLE UA 6

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions ou installations autorisées pourront être édifiées à l'alignement, sauf nécessité d'élargir ou d'améliorer la voie pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation, ou en retrait de cet alignement.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions ou installations autorisées pourront être édifiées à l'alignement, sauf nécessité d'élargir ou d'améliorer la voie pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation, ou en retrait de cet alignement.
- 6.2 Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité ou de circulabilité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de ladite construction.

5. ARTICLE UB 6

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 6.3 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- Cependant, l'implantation de carport, d'une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés et disposant au maximum de deux côtés fermés, est autorisée en alignement des emprises des voies publiques ou en recul de celles-ci.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.3 Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité ou de circulabilité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de ladite construction.

6. ARTICLE AU 6

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Cependant, l'implantation de carport, d'une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés et disposant au maximum de deux côtés fermés, est autorisée en alignement des emprises des voies publiques ou en recul de celles-ci.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

7. ARTICLE UB 10 - Ajout d'un alinéa

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

UB-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.3 La hauteur maximale des carports implantés à moins de 3 mètres de la limite de l'emprise publique est fixée à 2,5 mètres dans le cas de constructions à toits plats et à 3 mètres dans le cas de constructions à toits à 2 pans. La mesure de la hauteur est à considérer en tous points par rapport à la rue.

8. ARTICLE AU 10 - Ajout d'un alinéa

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

AU-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.3 La hauteur maximale des carports implantés à moins de 3 mètres de la limite de l'emprise publique est fixée à 2,5 mètres dans le cas de constructions à toits plats et à 3 mètres dans le cas de constructions à toits à 2 pans. La mesure de la hauteur est à considérer en tous points par rapport à la rue.

9. ARTICLE UA 11

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

UA-11 Aspect extérieur

11.3 Toitures :

11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°.

Cependant, les volumes annexes d'emprise au sol inférieure à 30m² pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente minimale de 20°.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Les parties de toitures traitées en arrondies, ainsi que les toits plats ou toitures-terrasses sont autorisés.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

UA-11 Aspect extérieur

11.3 Toitures :

11.3.1 Toitures à pans :

- Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les coyaux et les lucarnes.
- Les volumes annexes (jointés ou disjoints de la construction principale) d'une emprise au sol inférieure à 40m² sont libres de pente.

Toitures plates :

- Les toits plats ou toitures-terrasses sont autorisés, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre.

Les combinaisons entre toitures à pans et toitures-terrasses sont autorisées.

La pose de chauffe-eau solaires, de panneaux photovoltaïques en toiture et les toitures végétalisées sont autorisées, mais devront faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Par ailleurs, dans tous les cas, l'extension des toitures existantes est possible dans le prolongement de leur épure existante, même si celle-ci ne respecte pas les éléments pré-cités.

10.ARTICLE UB 11

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

UB-11 Aspect extérieur

11.3 Toitures :

- 11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°. Les parties de toitures traitées en arrondies, ainsi que les toits plats ou toitures-terrasses sont autorisés.

Cependant, les volumes annexes d'emprise au sol inférieure à 30 m² pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente minimale de 20°.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

UB-11 Aspect extérieur

11.3 Toitures :

11.3.1 Toitures à pans :

- Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 35°. Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les coyaux et les lucarnes.
- Les volumes annexes (jointés ou disjoints de la construction principale) d'une emprise au sol inférieure à 40m² sont libres de pente.

Toitures plates :

- Les toits plats ou toitures-terrasses sont autorisés, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre.

Les combinaisons entre toitures à pans et toitures-terrasses sont autorisées.

La pose de chauffe-eau solaires, de panneaux photovoltaïques en toiture et les toitures végétalisées sont autorisées, mais devront faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Par ailleurs, dans tous les cas, l'extension des toitures existantes est possible dans le prolongement de leur épure existante, même si celle-ci ne respecte pas les éléments pré-cités.

11.ARTICLE AU 11

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

AU-11 Aspect extérieur

11.3 Toitures :

11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°.

Cependant, les volumes annexes d'emprise au sol inférieure à 30 m² pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente minimale de 20°.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Les parties de toitures traitées en arrondies, ainsi que les toits plats ou toitures-terrasses sont autorisés.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

AU-11 Aspect extérieur

11.3 Toitures :

11.3.1 Toitures à pans :

- Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 35°. Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les coyaux et les lucarnes.
- Les volumes annexes (jointes ou disjointes de la construction principale) d'une emprise au sol inférieure à 40m² sont libres de pente.

Toitures plates :

- Les toits plats ou toitures-terrasses sont autorisés, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre.

Les combinaisons entre toitures à pans et toitures-terrasses sont autorisées.

La pose de chauffe-eau solaires, de panneaux photovoltaïques en toiture et les toitures végétalisées sont autorisées, mais devront faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Par ailleurs, dans tous les cas, l'extension des toitures existantes est possible dans le prolongement de leur épure existante, même si celle-ci ne respecte pas les éléments pré-cités.

12.ARTICLE UA 11

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

UA-11 Aspect extérieur

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,8 mètre ;
- soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées. La reconstruction à l'identique de ces murs de clôture est autorisée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur ou tout autre dispositif opaque ou quasi opaque d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'une palissade ou de tout autre dispositif opaque ou quasi opaque, le tout devant être d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- concernant les plantations, l'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

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.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées. La reconstruction à l'identique de ces murs de clôture est autorisée.

13.ARTICLE UB 11

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

UB-11 Aspect extérieur

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées. La reconstruction à l'identique de ces murs de clôture est autorisée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur ou tout autre dispositif opaque ou quasi opaque d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'une palissade ou de tout autre dispositif opaque ou quasi opaque, le tout devant être d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- concernant les plantations, l'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

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 mur de soutènement (d'une hauteur supérieure de 50 cm) en limite, les hauteurs dites maximales peuvent être augmentées de 50 centimètres. Dans tous les cas, la possibilité d'établir une clôture «garde corps» d'une hauteur de 1,1 mètre est possible.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées. La reconstruction à l'identique de ces murs de clôture est autorisée.

14.ARTICLE AU 11

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

AU-11 Aspect extérieur

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 À défaut de prescriptions particulières définies par les ***Orientations d'Aménagement et de Programmation***, Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées. La reconstruction à l'identique de ces murs de clôture est autorisée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur ou tout autre dispositif opaque ou quasi opaque d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'une palissade ou de tout autre dispositif opaque ou quasi opaque, le tout devant être d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- concernant les plantations, l'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

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 mur de soutènement (d'une hauteur supérieure de 50 cm) en limite, les hauteurs dites maximales peuvent être augmentées de 50 centimètres. Dans tous les cas, la possibilité d'établir une clôture «garde corps» d'une hauteur de 1,1 mètre est possible.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées. La reconstruction à l'identique de ces murs de clôture est autorisée.

15.ARTICLE A11

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

AU-11 Aspect extérieur

11.3 Toitures :

11.3.1 Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

11.3.2 Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre au moins deux pans.

Les couvertures des constructions d'habitation seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli, de lave. Sont également autorisées les tuiles plates vernissées de tradition bourguignonne. L'ardoise est proscrite.

La pose de chauffe-eau solaires ou de capteurs photovoltaïques sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.

11.3.4 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.5 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

11.3 Toitures :

11.3.1 Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

11.3.2 Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre au moins deux pans.

La pose de chauffe-eau solaires ou de capteurs photovoltaïques sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.

11.3.4 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage. Les matériaux de couverture à caractère précaire étant interdits.

11.3.6 Dans tous les cas, l'extension des toitures existantes est possible dans le prolongement de leur épure existante, même si celle-ci ne respecte pas les éléments pré-cités.

16.ARTICLE N2

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone Nt1 et Nt2 uniquement

- 2.8 Dans le secteur Nt1 l'extension des gîtes ruraux et la création de nouveaux gîtes dans la limite de 200 mètres d'emprise totale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au premier janvier 2012.
- 2.9 Dans le secteur Nt2 l'extension de la Maison Familiale de Vacances du Baeselbach ou la création de bâtiments annexes dans la limite de 200 mètres d'emprise totale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au premier janvier 2012.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

En zone Nt1 et Nt2 uniquement

- 2.8 Dans le secteur Nt1 l'extension des gîtes ruraux et la création de nouveaux gîtes ou d'éléments de confort (*piscine, balnéo...*) et d'habitations légères de loisirs dans la limite de 240 mètres carrés d'emprise totale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au premier janvier 2012.
- 2.9 Dans le secteur Nt2 l'extension de la Maison Familiale de Vacances et de la ferme du Baeselbach, la création de bâtiments annexes, joints ou disjoints de la construction principale, ou d'habitations légères de loisirs dans la limite de 240 mètres carrés d'emprise (soit 120 m² pour la ferme et 120 m² pour la maison familiale) totale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au premier janvier 2012.

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
BOURBACH-LE-HAUT

Modification simplifiée n°1

3 - OAP



R A G M A - S C E

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE xx XXXX xxxx

LE MAIRE

SITE OAP N°1

PLU APPROUVÉ LE 6 MAI 2014 :

Le site d'extension urbaine localisé au lieu dit Binet, d'une surface de 0,75 ha, a une vocation essentiellement résidentielle.

DESSERTE ET ACCÈS :

- La desserte du site se fera par un bouclage de voirie, le cas échéant en sens unique, suivant le schéma d'implantation présenté sur le plan ci-contre. Des voiries secondaires pourront être réalisées si nécessaire.
- La rue, si elle est à double sens, aura une largeur d'environ 5 m. Si l'option à sens unique est retenue, la ruelle de desserte aura une largeur d'environ 3 m. Dans les deux cas, la desserte ne disposera pas de trottoir et sera aménagée dans l'esprit d'un espace de rencontre.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE :

L'aménagement paysager du site prévoit un traitement homogène des limites séparatives jouxtant la rue principale de desserte. Ainsi, des limites séparatives côté rue seront formées d'une haie de charmilles, le tout étant agrémenté par un alignement d'arbres fruitiers.

OUVERTURE À L'URBANISATION :

- L'urbanisation du site se fera sous forme d'opérations d'ensemble d'une surface minimale de 30 ares. Seuls les éventuels reliquats peuvent se soustraire à cette prescription.

HABITAT :

- L'urbanisation du site doit viser un objectif de production de 10 logements.
- Cette production proposera une combinaison entre maisons individuelles et maisons «pluri-logements».



SITE OAP N°1

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

Le site d'extension urbaine localisé au lieu dit Binet, d'une surface de 0,75 ha, a une vocation essentiellement résidentielle.

DESSERTE ET ACCÈS :

- La desserte du site se fera par un bouclage de voirie ou le cas échéant par une desserte en impasse avec aire de retournement.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE :

L'aménagement paysager du site prévoit un traitement homogène des limites séparatives jouxtant la rue principale de desserte. Ainsi, des limites séparatives côté rue seront formées d'une haie de charmilles, le tout étant agrémenté par un alignement d'arbres fruitiers.

OUVERTURE À L'URBANISATION :

- L'urbanisation du site se fera sous forme d'opérations d'ensemble d'une surface minimale de 20 ares. Seuls les éventuels reliquats peuvent se soustraire à cette prescription.

HABITAT :

- L'urbanisation du site doit viser un objectif de production de 10 logements.
- Cette production proposera une combinaison entre maisons individuelles et maisons «pluri-logements».



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com