

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

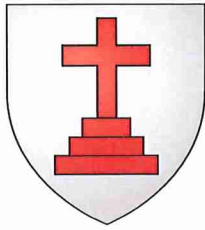
Modification simplifiée n°1

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

Annexe 1 : Dossier de la procédure

P

LE MAIRE



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

Modification simplifiée n°1

1 - Notice de présentation

P
R
A
G
M
A
-
S
C
F

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE XXXXXX 2026

LE MAIRE

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Magstatt-le-Bas a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2019.

La présente modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Magstatt-le-Bas a pour objet une modification du règlement écrit :

1. Adaptation de la réglementation du secteur 1AUh..... page 4

ADAPTATION DE LA RÉGLEMENTATION DU SECTEUR 1AUH

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2019, l'article AU2b impose un recul minimal de 8 mètres au droit des secteurs Uh et Ur. Cette règle est supprimée, car elle limite l'utilisation optimale des parcelles, notamment pour l'urbanisation du site 1AUh Est. Cependant, le recul minimal de 3 mètres imposé de manière générale est porté à 4 mètres.

ARTICLE AU2b - Implantation des constructions : Alignement par rapport aux limites séparatives

PLU APPROUVÉ LE 16 DÉCEMBRE 2019 :

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEUR 1AUh	- La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à $H/2$ (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. - Ce recul minimal de 3 mètres est porté à 8 mètres au droit des secteurs Uh et Ur.	Distance minimale d'implantation : $H/2$ avec un recul minimum de 3 mètres
	Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.	

- 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.

Distance minimale d'implantation : $H/2$ avec un recul minimum de 3 mètres

- 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 définit :
 - Une hauteur maximale de 9,50 au droit direct de la limite séparative
 - Une pente de toit maximale de 45°
 - Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative à de 13 m toutes perspectives de voisinage confondues.

PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

SECTEUR
1AUh

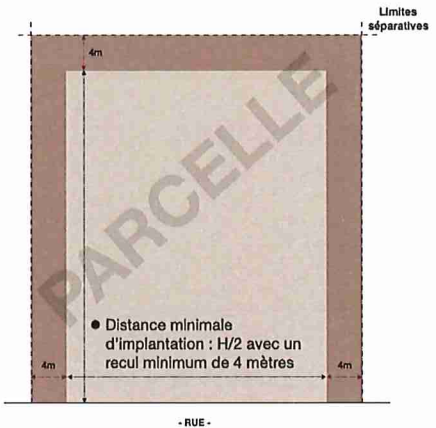
ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

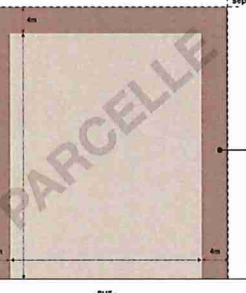
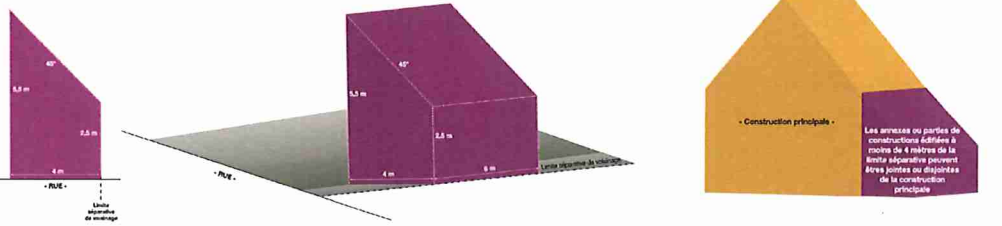
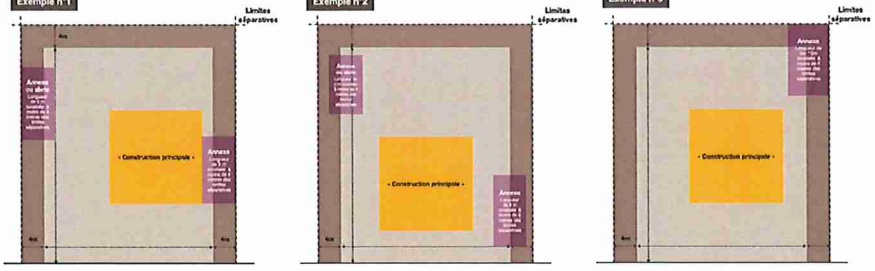
Exemple n°1

Exemple n°2

Exemple n°3

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEUR 1AUh	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 4 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.	 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

SECTEUR 1AUh	En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 4 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.	 - La bande de terrain située à moins de 4 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite : - Une hauteur maximale de 2,5 m au droit direct de la limite séparative - Une pente de toit maximale de 45° - Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes séparatives de voisinage confondues
	PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 4 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE 	
	ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 4 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE 	

PRAGMA-SCF

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