



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

HIPSHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration POS le : 10/04/1992
Elaboration PLU le : 19/11/2012
Mise à jour 1 le : 01/12/2014

MODIFICATION N°1 DU PLU

CONSULTATION MRAE



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
2.	INTRODUCTION.....	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE	5
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	5
3.2.	Déroulement de la procédure	5
4.	POINT n°1 : PRECISION DES TERMES D'« ESPACE VERT » ET « ESPACES VERTS » DANS LES DISPOSITIONS GENERALES	6
4.1.	Objet et motivation	6
4.2.	Pièce du PLU modifiée.....	6
4.3.	Incidences du point n°1 du PLU sur l'environnement.....	6
5.	POINT n°2 : EVOLUTION DES REGLES ECRITES DE L'ARTICLE 3 DES ZONES UA, UB ET 1AU RELATIVES AUX ACCES	7
5.1.	Objet et motivation	7
5.2.	Pièce du PLU modifiée.....	7
5.3.	Incidences du point n°2 du PLU sur l'environnement.....	8
6.	POINT n°3 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA RELATIVE A L'ISOLATION	9
6.1.	Objet et motivation	9
6.2.	Pièce du PLU modifiée.....	9
6.3.	Incidences du point n°3 du PLU sur l'environnement.....	10
7.	POINT n°4 : EVOLUTION DES REGLES ECRITES DES ARTICLES 9 ET 13 DE LA ZONE UA RELATIVES AUX EXTENSIONS ET AU POURCENTAGE D'ESPACE AMENAGE EN ESPACE VERT 11	11
7.1.	Objet et motivation	11
7.2.	Pièce du PLU modifiée.....	11
7.3.	Incidences du point n°4 du PLU sur l'environnement.....	12
8.	POINT n°5 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UB RELATIVE AUX TOITURES	13
8.1.	Objet et motivation	13
8.2.	Pièce du PLU modifiée.....	13
8.3.	Incidences du point n°5 du PLU sur l'environnement.....	14
9.	POINT n°6 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA RELATIVE A LA HAUTEUR DES TOITURES	15
9.1.	Objet et motivation	15
9.2.	Pièce du PLU modifiée.....	15
9.3.	Incidences du point n°6 du PLU sur l'environnement.....	15
10.	POINT n°7 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA RELATIVE AUX MATERIAUX DES TOITURES.....	16
10.1.	Objet et motivation	16
10.2.	Pièce du PLU modifiée.....	16
10.3.	Incidences du point n°7 du PLU sur l'environnement.....	16
11.	POINT n°8 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA ET UB RELATIVE AU CALCUL DE LA HAUTEUR DES CLOTURES SUR VOIES	17
11.1.	Objet et motivation	17
11.2.	Pièce du PLU modifiée.....	17
11.3.	Incidences du point n°8 du PLU sur l'environnement.....	18
12.	POINT n°9 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 12 DES ZONES UB ET 1AU RELATIVE AU STATIONNEMENT DES VEHICULES	19

12.1.	Objet et motivation	19
12.2.	Pièce du PLU modifiée.....	19
12.3.	Incidences du point n°9 du PLU sur l'environnement.....	20
13.	POINT n°10 : EVOLUTION DES REGLES ECRITES DES DISPOSITIONS GENERALES ET DE L'ARTICLE 4 DES ZONES UA, UB, UC, UG, UL, 1AU, N ET A	21
13.1.	Objet et motivation	21
13.2.	Pièce du PLU modifiée.....	21
13.3.	Incidences du point n°10 du PLU sur l'environnement.....	32
14.	POINT n°11 : SUPPRESSION DE L'ARTICLE 14 DES ZONES UA, UB, UC, UG, UL, 1AU, 2AU, N ET A RELATIF AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	33
14.1.	Objet et motivation	33
14.2.	Pièce du PLU modifiée.....	33
14.3.	Incidences du point n°11 du PLU sur l'environnement.....	34
15.	POINT n°12 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N RELATIVE AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS AUTORISEES.....	35
15.1.	Objet et motivation	35
15.2.	Pièce du PLU modifiée.....	35
15.3.	Incidences du point n°12 du PLU sur l'environnement.....	36
16.	POINT n°13 : SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES.....	37
16.1.	Objet et motivation	37
16.2.	Pièces du PLU modifiées	37
16.3.	Incidences du point n°13 du PLU sur l'environnement.....	39
17.	POINT n°14 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES A L'ARTICLE R.151.21 DU CODE DE L'URBANISME POUR LES ZONES U ET 1AU.....	40
17.1.	Objet et motivation	40
17.2.	Pièce du PLU modifiée.....	40
17.3.	Incidences du point n°14 du PLU sur l'environnement.....	41
18.	ARTICULATION AVEC LE PADD	42
19.	ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....	42
20.	ZONES HUMIDES.....	43
21.	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE	45
21.1.	Localisation des sites Natura 2000.....	45
21.2.	Incidences de la modification du PLU sur les sites Natura 2000	45

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de **HIPSHEIM** dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de Hipsheim

12, rue Saint-Ludan

67 150 Hipsheim

accueil@mairiehipsheim.fr

2. INTRODUCTION

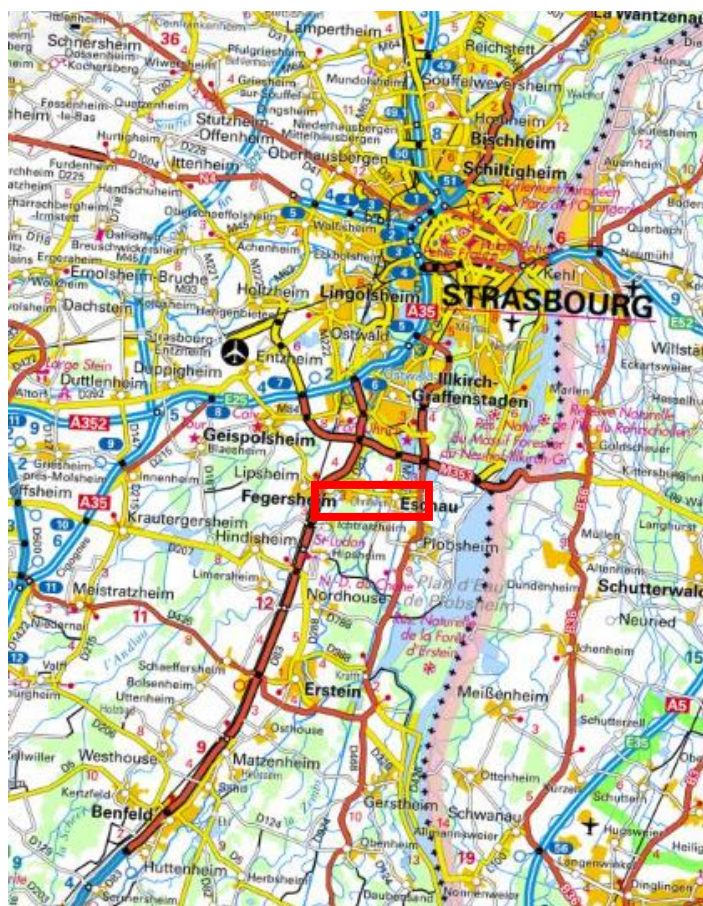
Localisation



Source :

© IGN 2023 - Tous droits réservés -

Réalisation : ATIP – février 2025



Historique du document d'urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville de HIPSHEIM a été approuvé en date du 13 décembre 1983 puis modifié le 17 mai 1993 et le 8 décembre 2008.

Une révision, transformant le POS en Plan Local d'Urbanisme, a été approuvée le **19 novembre 2012**.

Objets de la procédure de modification

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU de Hipsheim et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Les 14 points d'évolution sont les suivants :

POINT n°1 : Précisions des termes « espace vert » et « espaces verts » dans les dispositions générales

POINT n°2 : Evolution des règles écrites de l'article 3 des zones UA, UB et 1AU relatives aux accès

POINT n°3 : Evolution de la règle écrite de l'article 6 de la zone UA relative à l'isolation

POINT n°4 : Evolution des règles écrites des articles 9 et 13 de la zone UA relatives aux extensions et au pourcentage d'espace aménagé en espace vert

POINT n°5 : Evolution de la règle écrite de l'article 10 de la zone UB relative aux toitures

POINT n°6 : Evolution de la règle écrite de l'article 11 de la zone UA relative à la hauteur des toitures

POINT n°7 : Evolution de la règle écrite de l'article 11 de la zone UA relative aux matériaux des toitures

POINT n°8 : Evolution de la règle écrite de l'article 11 des zones UA et UB relative au calcul de la hauteur des clôtures sur voies

POINT n°9 : Evolution de la règle écrite de l'article 12 des zones UB et 1AU relative au stationnement des véhicules

POINT n°10 : Evolution des règles écrites des dispositions générales des zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU, N et A relatives à la gestion des eaux pluviales

POINT n°11 : Suppression de l'article 14 des zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU, 2AU, N et A relatif au coefficient d'occupation du sol

POINT n°12 : Evolution de la règle écrite de l'article 2 des zones N et A relative aux occupations et utilisations autorisées

POINT n°13 : Suppression d'emplacements réservés

POINT n°14 : Evolution des règles relatives à l'article R151.21 du code de l'urbanisme dans les dispositions générales pour les zones U et 1AU

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Hipsheim.

Le projet de modification est transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas, en vue de décider de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Si une évaluation environnementale est nécessaire, le dossier complété est à nouveau soumis à la MRAE pour avis.

Le projet de modification est notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU ou bien au titre de l'évaluation environnementale.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

4. POINT N°1 : PRECISION DES TERMES D'« ESPACE VERT » ET « ESPACES VERTS » DANS LES DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Objet et motivation

La Commune souhaite définir plus précisément les termes d'« espace vert » et « espaces verts » mentionnés dans le règlement écrit. La Commune estime que les indications actuelles « non imperméabilisé » ne correspondent plus aux précisions demandées actuellement dans les documents de planification urbaine.

La modification du PLU vise donc à revoir la définition de ces termes.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour ajouter dans le lexique, au sein des dispositions générales, la définition suivante des termes « espace(s) vert(s) » : « surface en pleine terre désignant l'espace libre ou non bâti devant répondre à deux critères :

- Etre perméable et végétalisé
- Et ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, l'internet, etc. » car ceux-ci sont mentionnés en zone UA, UB, UG et IAU

4.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte des dispositions générales du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU</i>
Titre 1 - Dispositions générales (...) Article 5 – Champ d'application du présent règlement (...)	Titre 1 - Dispositions générales (...) Article 5 – Champ d'application du présent règlement (...) Article 6 – Lexique <u>ESPACE(S) VERT(S)</u> Surface en pleine terre désignant l'espace libre ou non bâti devant répondre à deux critères : - Etre perméable et végétalisé - Et ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, l'internet, etc.
Explication / justification : La définition du terme « espace(s) vert(s) » permet, en amont des projets, de mieux informer et porter à la connaissance de la population les caractéristiques à respecter.	

4.3. Incidences du point n°1 du PLU sur l'environnement

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune pour le point n°1 (précision lexicale), il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences sur l'environnement ou la santé humaine.

Au contraire, l'impact sera positif puisque les « espaces verts » devront, en plus d'être perméable, être végétalisé et ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, internet, etc.

5. POINT N°2 : EVOLUTION DES REGLES ECRITES DE L'ARTICLE 3 DES ZONES UA, UB ET 1AU RELATIVES AUX ACCES

5.1. Objet et motivation

La Commune souhaite adapter la rédaction de l'article 3 des zones UA, UB et 1AU pour la desserte des constructions à partir de la voie publique. L'actuelle rédaction de l'article 3 oblige notamment à n'autoriser qu'un seul accès pour les constructions implantées sur une même unité foncière. La Commune estime cette règle trop compliquée voire inapplicable pour les maisons bi-famille implantées sur la même unité foncière.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour

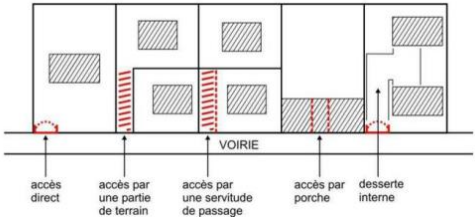
- Supprimer la règle suivante : « *Les aires de stationnement ou garages groupés, en surface ou en sous-sol, seront desservis à partir de la voie publique par un seul accès par unité foncière.* »
- Reformuler la règle suivante « *d'une largeur comprise entre 4 et 6 m* » afin d'en avoir une formulation indépendante dans une seule phrase.
- Ajouter dans le lexique, la définition du terme « accès »

5.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit **des zones UA, UB et 1AU** est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Accès <u>Accès automobiles :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » Les aires de stationnement ou garages groupés, en surface ou en sous-sol, seront desservis à partir de la voie publique par un seul accès par unité foncière d'une largeur comprise entre 4 et 6 m. Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Ils devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.	Accès <u>Accès automobiles :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » ~~Les aires de stationnement ou garages groupés, en surface ou en sous-sol, seront desservis à partir de la voie publique par un seul accès par unité foncière d'une~~ La largeur des accès est comprise entre 4 et 6 m. Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Ils devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.
Explication / justification : le point 2 modifie les articles 3UA, 3UB et 3 1AU par clarifier les règles relatives à la desserte des constructions	

Le texte des dispositions générales du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Titre 1 - Dispositions générales (...) Article 5 – Champ d’application du présent règlement (...)	Titre 1 - Dispositions générales (...) Article 5 – Champ d’application du présent règlement (...) Article 6 – Lexique <u>ACCES</u> L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire : - De façade du terrain (portail), dit "accès direct", - De façade de la construction (porche) ; - De l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ; par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.  <u>ESPACE(S) VERT(S)</u> Surface en pleine terre désignant l'espace libre ou non bâti devant répondre à deux critères : - Etre perméable et végétalisé - Et ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, l'internet, etc.
Explication / justification : La définition du terme « accès » permet, en amont des projets, de mieux informer et porter à la connaissance de la population les caractéristiques à respecter.	

5.3. Incidences du point n°2 du PLU sur l'environnement

Le point n°2 impacte uniquement des zones déjà urbanisées ou à urbaniser.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (clarification de la règle de desserte), il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences sur l'environnement ou la santé humaine.

6. POINT N°3 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA RELATIVE A L'ISOLATION

6.1. Objet et motivation

La Commune veut revoir la rédaction de l'article 6 de la zone UA réglementant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies. Une règle précise que les saillies sur façade surplombant la voie publique à part pour les exceptions listées. La Commune souhaite revoir cette rédaction afin de ne pas interdire l'isolation par l'extérieur.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour ajouter dans la liste des exceptions

« - Les isolations.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeurs de trottoirs, sécurité, ...). De plus, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. »

6.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit de la zone UA est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (...) Dispositions générales L'implantation des bâtiments est mesurée par rapport au nu du mur de façade le plus proche. <u>Dans toute la zone UA :</u> Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des saillies traditionnelles telles que : - des débords de toiture inférieurs à 0,30 mètres de profondeur - les autres saillies de faible importance dont les dimensions sont inférieures à 0,30 mètres de profondeur, - les auvents traditionnels des constructions à pan de bois situés à une hauteur supérieure à 3,50 mètre. Pour les constructions implantées selon un recul d'alignement, les saillies sur façade sont interdites dans la marge de recul à l'exception des saillies traditionnelles telles que : (...)	Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (...) Dispositions générales L'implantation des bâtiments est mesurée par rapport au nu du mur de façade le plus proche. <u>Dans toute la zone UA :</u> Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des saillies traditionnelles telles que : - des débords de toiture inférieurs à 0,30 mètres de profondeur - les autres saillies de faible importance dont les dimensions sont inférieures à 0,30 mètres de profondeur, - les auvents traditionnels des constructions à pan de bois situés à une hauteur supérieure à 3,50 mètre. - les isolations. Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeurs de trottoirs, sécurité, ...). De plus, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. Pour les constructions implantées selon un recul d'alignement, les saillies sur façade sont interdites dans la marge de recul à l'exception des saillies traditionnelles telles que : (...)
Explication / justification : les isolations sont ajoutées à la liste des exceptions afin de ne pas les interdire	

6.3. Incidences du point n°3 du PLU sur l'environnement

Le point n°3 impacte uniquement des zones déjà urbanisées.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (autorisation de l'isolation par l'extérieur), il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences négatives sur l'environnement ou la santé des tiers. Au contraire, la modification aura une incidence positive sur la santé des tiers en améliorant le confort thermique des logements.

7. POINT N°4 : EVOLUTION DES REGLES ECRITES DES ARTICLES 9 ET 13 DE LA ZONE UA RELATIVES AUX EXTENSIONS ET AU POURCENTAGE D'ESPACE AMENAGE EN ESPACE VERT

7.1. Objet et motivation

La Commune ambitionne, dans le centre ancien en zone UA, de permettre l'évolution modérée des constructions existantes en assurant un minimum de surfaces de respiration, dans le centre ancien. Par contre, elle ne souhaite pas que suite à des évolutions foncières, des bâtiments avec une grande emprise au sol puissent être implantés sans espaces végétalisés.

L'actuelle rédaction de l'article 9 de la zone UA indique, dans les dispositions particulières, que « *L'extension autorisée de chaque construction est limitée à 15 % de son emprise au sol.* » Cette disposition est trop limitative et ne permet pas, par exemple l'extension d'une construction pour une pièce supplémentaire.

L'actuelle rédaction de l'article 13 de la zone UA précise pour les différents secteurs UAa, UAb et UAc précise quel pourcentage minimal de la parcelle doit être aménagé en espace vert. La Commune souhaite revoir l'écriture de cette règle, sur le modèle de ce qui est écrit pour la zone I AU afin de d'indiquer un pourcentage variable selon la surface minimale du terrain d'assiette.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour :

- Supprimer la formulation suivante en zone UA « *L'extension autorisée de chaque construction est limitée à 15 % de son emprise au sol.* »
- Remplacer la règle existante en zone UA par celle de la zone IAU, à savoir : « *Une surface minimale du terrain d'assiette de la construction doit être aménagée en espaces verts :* »
 - o *a. 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m²,*
 - o *b. 30 % minimum pour les terrains d'une superficie comprise entre 400 et 600 m²,*
 - o *c. 40 % minimum pour les terrains d'une superficie supérieure à 600 m².* »

7.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit de l'article 9 de la zone UA est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 9 UA : Emprise au sol Dispositions particulières Cette règle ne s'applique pas : - en cas de reconstruction à l'identique (implantation et volume extérieur identique) - en cas de réhabilitation, de reconversion ou d'extension des constructions existantes. L'extension autorisée de chaque construction est limitée à 15 % de son emprise au sol. En secteur UAa, dans les secteurs à réglementation renforcée : - Aux piscines - Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition d'être limitées à des balcons et des terrasses non closes (Page 11)	Article 9 UA : Emprise au sol Dispositions particulières Cette règle ne s'applique pas : - en cas de reconstruction à l'identique (implantation et volume extérieur identique) - en cas de réhabilitation, de reconversion ou d'extension des constructions existantes. ~~L'extension autorisée de chaque construction est limitée à 15 % de son emprise au sol.~~ En secteur UAa, dans les secteurs à réglementation renforcée : - Aux piscines - Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition d'être limitées à des balcons et des terrasses non closes (Page 11)
Explication / justification : La phrase est supprimée afin de ne pas restreindre l'évolution modérée des constructions existantes.	

Le texte du règlement écrit de l'article 13 de la zone UA est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés Ne sont pas compris dans la surface en espaces verts : - l'emprise au sol des bâtiments, - les aires de stationnement, - les voies de dessertes et de stationnement, - et d'une façon générale, toute imperméabilisation des terrains naturels. 1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus. 2. En secteur UAa, le pourcentage de la surface aménagée en espace vert (non imperméabilisé) ne sera pas inférieur à 50% de la surface de la parcelle (superficie du secteur soumis à une réglementation renforcée comprise dans le calcul). Néanmoins, dans les secteurs soumis à une réglementation renforcée, le pourcentage de la surface d'espace vert (non imperméabilisé et non couvert par des aires de stationnement) ne doit pas être inférieur à 70% du secteur. 3. En secteur UAb, la surface à aménager en espace vert n'est pas réglementée. 4. En secteur UAc, le pourcentage de la surface aménagée en espace vert (non imperméabilisé) ne sera pas être inférieur à 40% de la surface de la parcelle. 5. Dans l'ensemble de la zone, les aires de stationnement doivent être plantées en périphérie immédiate à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement. 6. Les haies et plantations en limite de terrains seront composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales. 7. Sans avoir le même caractère obligatoire, il est souhaitable que les plantations à l'intérieur de la parcelle soient également choisies parmi les références données en annexe 3 des prescriptions végétales. (Page 13)	Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés Ne sont pas compris dans la surface en espaces verts : - l'emprise au sol des bâtiments, - les aires de stationnement, - les voies de dessertes et de stationnement, - et d'une façon générale, toute imperméabilisation des terrains naturels. 1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus. ~~2. En secteur UAa, le pourcentage de la surface aménagée en espace vert (non imperméabilisé) ne sera pas inférieur à 50% de la surface de la parcelle (superficie du secteur soumis à une réglementation renforcée comprise dans le calcul). Néanmoins, dans les secteurs soumis à une réglementation renforcée, le pourcentage de la surface d'espace vert (non imperméabilisé et non couvert par des aires de stationnement) ne doit pas être inférieur à 70% du secteur.~~ ~~3. En secteur UAb, la surface à aménager en espace vert n'est pas réglementée.~~ 4. En secteur UAc, le pourcentage de la surface aménagée en espace vert (non imperméabilisé) ne sera pas être inférieur à 40% de la surface de la parcelle. 2. En secteur UAa, UAb et UAc, une surface minimale du terrain d'assiette de la construction doit être aménagée en espaces verts : a. 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m², b. 30 % minimum pour les terrains d'une superficie comprise entre 400 et 600 m², c. 40 % minimum pour les terrains d'une superficie supérieure à 600 m². 5. 3. Dans l'ensemble de la zone, les aires de stationnement doivent être plantées en périphérie immédiate à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement. ~~6.~~ 4. Les haies et plantations en limite de terrains seront composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales. ~~7.~~ 5. Sans avoir le même caractère obligatoire, il est souhaitable que les plantations à l'intérieur de la parcelle soient également choisies parmi les références données en annexe 3 des prescriptions végétales. (Page 13)
Explication / justification : La formulation évolue afin d'indiquer un pourcentage variable selon la surface minimale du terrain d'assiette.	

7.3. Incidences du point n°4 du PLU sur l'environnement

Le point n°4 impacte uniquement des zones déjà urbanisées.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (clarification de la règle de desserte), il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences sur l'environnement ou la santé humaine.

Au contraire, l'impact sera positif puisqu'il permet notamment la mise en œuvre d'espace de respiration dans le centre ancien du village.

8. POINT N°5 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UB RELATIVE AUX TOITURES

8.1. Objet et motivation

La Commune veut revoir la rédaction de l'article 10 de la zone réglementant la hauteur des constructions. Une phrase indique que « Les toitures des bâtiments annexes situés en première ligne présenteront des pentes supérieures à 30° ». La Commune rectifier une erreur matérielle pour une meilleure compréhension. En effet, cette règle doit être déplacée à l'article 11 qui régit l'aspect extérieur.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour déplacer cette phrase de l'article 10 à l'article 11.

8.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit de la zone UB est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU</i>
Article 10 UB : Hauteur des constructions Mode de calcul (...) Dispositions générales (...) Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseurs et autres dispositifs techniques ainsi que pour les fenêtres de toit dans la limite d'un linéaire cumulé représentant un maximum de 30 % du linéaire total de la façade Les toitures des bâtiments annexes situés en première ligne présenteront des pentes supérieures à 30°. Article 11 UB : Aspect extérieur Dispositions générales Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales Dispositions particulières Toitures : 1. Les matériaux réfléchissants ou brillants hormis les vitrages clairs sont interdits en couverture. 2. Les matériaux de couverture auront des teintes mates et proches des teintes des matériaux tels que terre cuite rouge ou brun clair, cuivre naturel ou patiné. Le noir, le brun foncé, les couleurs vives et claires sont interdites en couverture. 3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments destinés à produire de l'énergie renouvelable. Prescriptions architecturales : (...)	Article 10 UB : Hauteur des constructions Mode de calcul (...) Dispositions générales (...) Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseurs et autres dispositifs techniques ainsi que pour les fenêtres de toit dans la limite d'un linéaire cumulé représentant un maximum de 30 % du linéaire total de la façade ~~Les toitures des bâtiments annexes situés en première ligne présenteront des pentes supérieures à 30°.~~ Article 11 UB : Aspect extérieur Dispositions générales Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales Dispositions particulières Toitures : 1. Les matériaux réfléchissants ou brillants hormis les vitrages clairs sont interdits en couverture. 2. Les matériaux de couverture auront des teintes mates et proches des teintes des matériaux tels que terre cuite rouge ou brun clair, cuivre naturel ou patiné. Le noir, le brun foncé, les couleurs vives et claires sont interdites en couverture. 3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments destinés à produire de l'énergie renouvelable. 4. ~~Les toitures des bâtiments annexes situés en première ligne présenteront des pentes supérieures à 30°.~~ Prescriptions architecturales : (...)
Explication / justification : la phrase est déplacée de l'article 10 à l'article 11 pour une meilleure compréhension.	

8.3. Incidences du point n°5 du PLU sur l'environnement

Le point n°5 impacte uniquement des zones déjà urbanisées.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (correction d'une erreur matérielle), il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences sur l'environnement ou la santé des tiers.

9. POINT N°6 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA RELATIVE A LA HAUTEUR DES TOITURES

9.1. Objet et motivation

La Commune désire revoir la rédaction de l'article 11 UA pour la hauteur des toitures terrasse des constructions. L'actuelle rédaction de l'article 11 UA limite la hauteur à 2,50 mètres. La Commune souhaite autoriser la construction de toitures terrasse jusqu'à 3 mètres maximum. En effet, cela a deux avantages. Cette nouvelle hauteur correspond mieux aux nouvelles dimensions des automobiles et permet aussi d'aménager des rangements en hauteur dans les garages.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour revoir la hauteur. Les termes « *les toitures terrasses pourront être autorisées sur des constructions de hauteur inférieure à 2.50 mètres.* » sont remplacés par « *les toitures terrasses pourront être autorisées sur des constructions de hauteur inférieure à 3.00 mètres.* ».

9.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit de **la zone UA** est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 11 UA : Aspect extérieur Dispositions générales (...) Dispositions particulières Toitures : Dans l'ensemble de la zone UA : 1. Les toitures principales des constructions à usage d'habitations : - devront avoir des pentes comprises entre 40 et 52°, - Seront à deux pans de longueurs et de pentes égales. Néanmoins, des croupes pourront être réalisées en pignons dans la limite de 2 m² pour chacune d'elle. 2. Les constructions à destination autre qu'habitation auront des toitures principales à pentes comprises entre 30 et 52 °. Par exception, les toitures terrasses pourront être autorisées sur des constructions de hauteur inférieure à 2.50 mètres (...)	Article 11 UA : Aspect extérieur Dispositions générales (...) Dispositions particulières Toitures : Dans l'ensemble de la zone UA : 1. Les toitures principales des constructions à usage d'habitations : - devront avoir des pentes comprises entre 40 et 52°, - Seront à deux pans de longueurs et de pentes égales. Néanmoins, des croupes pourront être réalisées en pignons dans la limite de 2 m² pour chacune d'elle. <i>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux abris de jardins ainsi qu'aux volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ... dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés. La hauteur est limitée à 3.00 mètres maximum à l'égout du tout ou acrotère.</i> 2. Les constructions à destination autre qu'habitation auront des toitures principales à pentes comprises entre 30 et 52 °. Par exception, les toitures terrasses pourront être autorisées sur des constructions de hauteur inférieure à ~~2.50~~ 3.00 mètres (...)
Explication / justification : le point 2 de l'article 11UA est modifié par revoir la hauteur maximale des toitures terrasse.	

9.3. Incidences du point n°6 du PLU sur l'environnement

Le point n°6 impacte uniquement des zones déjà urbanisées.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (clarification de la règle d'implantation), il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences sur l'environnement ou la santé humaine.

10. POINT N°7 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA RELATIVE AUX MATERIAUX DES TOITURES

10.1. Objet et motivation

La Commune souhaite aussi revoir la rédaction de l'article 11 UA pour les matériaux des constructions. L'actuelle rédaction de l'article 11 UA interdit l'utilisation de matériaux de couverture de teintes claires. La Commune souhaite autoriser la construction des pergolas dont la plupart ont des lames en partie blanche. Ces structures permettent à la population de disposer d'un nouvel espace extérieur à l'abri des intempéries et notamment des fortes chaleurs.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour permettre la construction des pergolas. Les termes « *ainsi qu'aux pergolas* » sont ajoutés.

10.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit de **la zone UA** est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 11 UA : Aspect extérieur Dispositions générales (...) Dispositions particulières Toitures : Dans l'ensemble de la zone UA : (...) 6. Matériaux : seules sont autorisées les couvertures en tuiles de terre cuite ou d'aspect similaire. Les matériaux de couverture auront des teintes mates et proches des teintes des matériaux tels que terre cuite rouge ou brun clair, cuivre naturel ou patiné. Le noir, le brun foncé, les couleurs vives et claires sont interdites en couverture. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments destinés à produire de l'énergie renouvelable.	Article 11 UA : Aspect extérieur Dispositions générales (...) Dispositions particulières Toitures : Dans l'ensemble de la zone UA : (...) 6. Matériaux : seules sont autorisées les couvertures en tuiles de terre cuite ou d'aspect similaire. Les matériaux de couverture auront des teintes mates et proches des teintes des matériaux tels que terre cuite rouge ou brun clair, cuivre naturel ou patiné. Le noir, le brun foncé, les couleurs vives et claires sont interdites en couverture. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments destinés à produire de l'énergie renouvelable ainsi qu'aux pergolas.
Explication / justification : le point 6 de l'article 11UA est modifié pour préciser les règles par rapport aux pergolas.	

10.3. Incidences du point n°7 du PLU sur l'environnement

Le point n°7 impacte uniquement des zones déjà urbanisées.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (construction de pergolas), il est attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences positives sur l'environnement ou la santé humaine.

11. POINT N°8 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA ET UB RELATIVE AU CALCUL DE LA HAUTEUR DES CLOTURES SUR VOIES

11.1. Objet et motivation

La Commune veut revoir la rédaction de l'article 11 des zones UA et UB réglementant le calcul de la hauteur des clôtures. Une règle précise que la hauteur de la clôture se calcule par rapport à l'axe de la limite sur la voie publique. La Commune souhaite revoir cette rédaction car celle-ci engendre régulièrement la demande de pièces complémentaires et de l'incompréhension. Elle se réfère à l'axe de la limite sur la voie publique. Il est proposé de supprimer ces termes. Ainsi, la hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour supprimer les termes suivants « *comptée à l'axe de la limite sur la voie publique* »

11.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit de la zone UA est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 11 UA : Aspect extérieur Dispositions générales (...) Dispositions particulières (...) Clôtures sur voies : 1. Les clôtures pleines seront crépies, enduites ou parementés. 2. La hauteur des clôtures comptée à l'axe de la limite sur la voie publique sera de 1,40 mètres minimum et 1,70 mètres maximum. Les portails et les piliers auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.	Article 11 UA : Aspect extérieur Dispositions générales (...) Dispositions particulières (...) Clôtures sur voies : 1. Les clôtures pleines seront crépies, enduites ou parementés. 2. La hauteur des clôtures ~~comptée à l'axe de la limite sur la voie publique~~ sera de 1,40 mètres minimum et 1,70 mètres maximum. Les portails et les piliers auront une hauteur maximale de 2,00 mètres
Explication / justification : les termes « comptée à l'axe de la limite sur la voie publique » sont supprimés afin de clarifier la règle. La hauteur sera donc calculée par rapport au terrain naturel.	

Le texte du règlement écrit de la zone UB est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 11 UB : Aspect extérieur Dispositions générales (...) Dispositions particulières (...) Clôtures sur voies : 1. Les clôtures pleines seront crépies, enduites ou parementés. 2. La hauteur des clôtures comptée à l'axe de la limite sur la voie publique sera de 1,40 mètres minimum et 1,70 mètres maximum. Les portails et les piliers auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.	Article 11 UB : Aspect extérieur Dispositions générales (...) Dispositions particulières (...) Clôtures sur voies : 1. Les clôtures pleines seront crépies, enduites ou parementés. 2. La hauteur des clôtures ~~comptée à l'axe de la limite sur la voie publique~~ sera de 1,40 mètres minimum et 1,70 mètres maximum. Les portails et les piliers auront une hauteur maximale de 2,00 mètres
Explication / justification : les termes « comptée à l'axe de la limite sur la voie publique » sont supprimés afin de clarifier la règle. La hauteur sera donc calculée par rapport au terrain naturel.	

11.3. Incidences du point n°8 du PLU sur l'environnement

Le point n°8 impacte uniquement des zones déjà urbanisées.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (clarification de la règle sur le calcul de la hauteur des clôtures), il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences sur l'environnement ou la santé des tiers.

12. POINT N°9 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 12 DES ZONES UB ET 1AU RELATIVE AU STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Objet et motivation

La Commune veut revoir la rédaction de l'article 12 des zones UB et 1AU réglementant le stationnement. Une règle précise que les espaces extérieurs destinés au stationnement ne peuvent être aménagés au-delà de 20 mètres de profondeur comptés depuis la voie. La Commune souhaite revoir cette rédaction, bloquante pour les parcelles de longueur importante pour lesquelles une implantation du stationnement au-delà de 20 mètres serait optimale.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour supprimer le point 3. « *Les espaces extérieurs destinés au stationnement ne peuvent être aménagés au-delà de 20 m de profondeur comptés depuis la voie.* »

12.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit de la zone UB est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 12 UB : Stationnement des véhicules Dispositions générales 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés. 2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m 3. Les espaces extérieurs destinés au stationnement ne peuvent être aménagés au-delà de 20 m de profondeur comptés depuis la voie. 4. Nombre d'emplacements requis : se reporter à l'annexe définissant les normes de stationnement	Article 12 UB : Stationnement des véhicules Dispositions générales 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés. 2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m ~~3. Les espaces extérieurs destinés au stationnement ne peuvent être aménagés au-delà de 20 m de profondeur comptés depuis la voie.~~ ~~4-3.~~ 3. Nombre d'emplacements requis : se reporter à l'annexe définissant les normes de stationnement
Explication / justification : le point 3 de l'article 12 UB est supprimé pour permettre le stationnement sur les parcelles de longueur importante.	

Le texte du règlement écrit de la zone IAU est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 12 IAU : Stationnement des véhicules Dispositions générales 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés. 2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m 3. Les espaces extérieurs destinés au stationnement ne peuvent être aménagés au-delà de 20 m de profondeur comptés depuis la voie. 4. Nombre d'emplacements requis : se reporter à l'annexe définissant les normes de stationnement	Article 12 IAU : Stationnement des véhicules Dispositions générales 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés. 2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m ~~3. Les espaces extérieurs destinés au stationnement ne peuvent être aménagés au-delà de 20 m de profondeur comptés depuis la voie.~~ ~~4-3.~~ 3. Nombre d'emplacements requis : se reporter à l'annexe définissant les normes de stationnement
Explication / justification : le point 3 de l'article 12 IAU est supprimé pour permettre le stationnement sur les parcelles de longueur importante.	

12.3. Incidences du point n°9 du PLU sur l'environnement

Le point n°9 impacte uniquement des zones déjà urbanisées ou à urbaniser.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (clarification de la règle d'implantation), il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences sur l'environnement ou la santé des tiers.

13. POINT N°10 : EVOLUTION DES REGLES ECRITES DES DISPOSITIONS GENERALES ET DE L'ARTICLE 4 DES ZONES UA, UB, UC, UG, UL, 1AU, N ET A

13.1. Objet et motivation

La Commune souhaite adapter la rédaction des articles 2 des zones UA, UB, UX et 1AU relatifs aux installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement pour permettre la récupération des eaux de pluie comme le demande la communauté de communes et le Syndicat Des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA). L'actuelle rédaction n'est plus en adéquation avec l'évolution réglementaire. La Commune souhaite se mettre en conformité.

Les précisions sur l'ordre de priorité ainsi que la définition et les illustrations du terme de « jardin de pluie » permettent, en amont des projets, de mieux informer et porter à la connaissance de la population les dispositifs à mettre en oeuvre.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour insérer la réglementation demandée par le SDEA aux articles 4 et dans les dispositions générales.

13.2. Pièce du PLU modifiée

Le règlement écrit est modifié.

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UA : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...). Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique.	Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UA : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> ~~Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...).~~ ~~Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique.~~ Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d’un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d’un bâtiment ou de construction existant(e), construction d’un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d’une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d’un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d’assiette de l’opération est obligatoire. Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité : 1/ L’infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...); 2/ L’infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d’infiltration, tranchée d’infiltration, cassettes d’infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d’eau, fossé...), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du réseau. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l’intérieur du bâtiment.
Explication / justification : L’évolution de l’article 4 UA permet de mieux informer la population, prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d’éviter la pollution des cours d’eau et de recharger les nappes phréatiques.	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UB : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...). Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique.	Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UB : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> ~~Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle.~~ ~~Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis.~~ ~~Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...).~~ ~~Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique.~~ Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d’un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d’un bâtiment ou de construction existant(e), construction d’un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d’une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d’un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d’assiette de l’opération est obligatoire. Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité : 1/ L’infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...); 2/ L’infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d’infiltration, tranchée d’infiltration, cagettes d’infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d’eau, fossé...), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du réseau. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l’intérieur du bâtiment.
Explication / justification : L’évolution de l’article 4 UB permet de mieux informer la population, prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d’éviter la pollution des cours d’eau et de recharger les nappes phréatiques.	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UC : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...). Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique.	Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UC : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> ~~Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...).~~ Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique. Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d’un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d’un bâtiment ou de construction existant(e), construction d’un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d’une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d’un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d’assiette de l’opération est obligatoire. Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité : 1/ L’infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...); 2/ L’infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d’infiltration, tranchée d’infiltration, cassettes d’infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d’eau, fossé...), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du réseau. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l’intérieur du bâtiment.
Explication / justification : L’évolution de l’article 4 UC permet de mieux informer la population, prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d’éviter la pollution des cours d’eau et de recharger les nappes phréatiques.	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UG : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...). Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique.	Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UG : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> ~~Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...).~~ Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique. Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d’un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d’un bâtiment ou de construction existant(e), construction d’un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d’une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d’un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d’assiette de l’opération est obligatoire. Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité : 1/ L’infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...); 2/ L’infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d’infiltration, tranchée d’infiltration, cagettes d’infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d’eau, fossé...), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du réseau. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l’intérieur du bâtiment.
Explication / justification : L’évolution de l’article 4 UG permet de mieux informer la population, prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d’éviter la pollution des cours d’eau et de recharger les nappes phréatiques.	

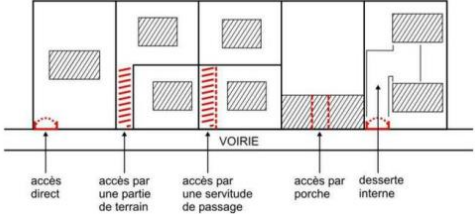
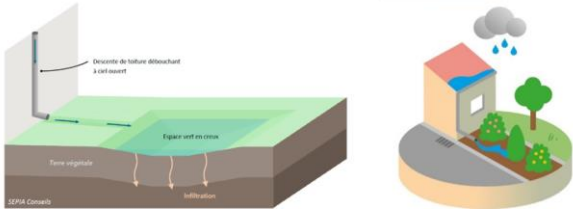
Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UL : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales collectées sur les nouvelles constructions seront infiltrées sur la parcelle par puits enterrés ou par tranchées drainantes dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.	Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4UL : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> ~~Les eaux pluviales collectées sur les nouvelles constructions seront infiltrées sur la parcelle par puits enterrés ou par tranchées drainantes dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur~~ Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d’un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d’un bâtiment ou de construction existant(e), construction d’un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d’une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d’un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d’assiette de l’opération est obligatoire. Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité : 1/ L’infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...); 2/ L’infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d’infiltration, tranchée d’infiltration, cagettes d’infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d’eau, fossé...), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du réseau. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l’intérieur du bâtiment.
Explication / justification : L’évolution de l’article 4 UL permet de mieux informer la population, prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d’éviter la pollution des cours d’eau et de recharger les nappes phréatiques.	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4 IAU : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...). Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique.	Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4 IAU : Desserte par les réseaux (...) <u>3. Eaux pluviales</u> ~~Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...).~~ Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique. Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d’un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d’un bâtiment ou de construction existant(e), construction d’un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d’une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d’un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d’assiette de l’opération est obligatoire. Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité : 1/ L’infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...); 2/ L’infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d’infiltration, tranchée d’infiltration, cassettes d’infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d’eau, fossé...), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du réseau. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l’intérieur du bâtiment.
Explication / justification : L’évolution de l’article 4 IAU permet de mieux informer la population, prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d’éviter la pollution des cours d’eau et de recharger les nappes phréatiques.	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux Sans objet	Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux <i>Sans-objet</i> <i>Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d’un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d’un bâtiment ou de construction existant(e), construction d’un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d’une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d’un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d’assiette de l’opération est obligatoire.</i> <i>Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :</i> <i>1/ L’infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);</i> <i>2/ L’infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d’infiltration, tranchée d’infiltration, cagettes d’infiltration, ...) ;</i> <i>3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d’eau, fossé...), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;</i> <i>4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du réseau.</i> <i>La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.</i> <i>Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l’intérieur du bâtiment.</i>
Explication / justification : L’évolution de l’article 4 IIAU permet de mieux informer la population, prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d’éviter la pollution des cours d’eau et de recharger les nappes phréatiques.	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4 A : Desserte par les réseaux Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...). Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique.	Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4 A : Desserte par les réseaux ~~Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle.~~ ~~Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis.~~ ~~Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...).~~ Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d’un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d’un bâtiment ou de construction existant(e), construction d’un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d’une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d’un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d’assiette de l’opération est obligatoire. Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité : 1/ L’infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...); 2/ L’infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d’infiltration, tranchée d’infiltration, cagettes d’infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d’eau, fossé...), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du réseau. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l’intérieur du bâtiment.
Explication / justification : L’évolution de l’article 4 A permet de mieux informer la population, prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d’éviter la pollution des cours d’eau et de recharger les nappes phréatiques.	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4 N : Desserte par les réseaux Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle. Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis. Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...). Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique.	Section 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol (...) Article 4 N : Desserte par les réseaux ~~Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d’assainissement n’est pas la règle.~~ ~~Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l’objet d’un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur- infiltration, stockage, réutilisation, ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Des rejets dans un exutoire naturel, conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur sont également admis.~~ ~~Si ces traitements s’avèrent impossibles, le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d’éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d’assainissement collectif (débit de fuite maximum...).~~ Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d’eaux pluviales vers la voirie publique Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d’un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d’un bâtiment ou de construction existant(e), construction d’un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d’une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d’un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d’assiette de l’opération est obligatoire. Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité : 1/ L’infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...); 2/ L’infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d’infiltration, tranchée d’infiltration, cassettes d’infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d’eau, fossé...), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l’autorisation du gestionnaire du réseau. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l’intérieur du bâtiment.
Explication / justification : L’évolution de l’article 4 N permet de mieux informer la population, prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d’éviter la pollution des cours d’eau et de recharger les nappes phréatiques.	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Titre 1 - Dispositions générales (...) Article 5 – Champ d’application du présent règlement (...)	Titre 1 - Dispositions générales (...) Article 5 – Champ d’application du présent règlement (...) Article 6 – Lexique <u>ACCES</u> L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire : - De façade du terrain (portail), dit "accès direct", - De façade de la construction (porche) ; - De l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ; par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.  <u>ESPACE(S) VERT(S)</u> Surface en pleine terre désignant l'espace libre ou non bâti devant répondre à deux critères : - Etre perméable et végétalisé - Et ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, l'internet, etc. <u>JARDIN DE PLUIE</u> Les jardins de pluie sont des aménagements paysagers qui permettent de stocker temporairement l'eau de pluie provenant de gouttières ou d'espaces imperméabilisés (cour, parking, ...), avant qu'elle ne s'infiltre dans le sol. Ces aménagements sont de petites dépressions dans le sol, judicieusement dimensionnées et végétalisées, pouvant retenir l'eau sur la parcelle tout en offrant un agrément paysager. Le principe des jardins de pluie est de gérer les eaux pluviales au plus proche de leur point de chute de manière diffuse, en évitant le recours à des dispositifs enterrés, concentrant l'eau de pluie. Ci-dessous des schémas de principe de jardin de pluie : 
Explication / justification : La définition et les illustrations du terme de « jardin de pluie » permet, en amont des projets, de mieux informer et porter à la connaissance de la population les dispositifs à mettre en oeuvre.	

13.3. Incidences du point n°10 du PLU sur l'environnement

Le point n°10 impacte uniquement des zones déjà urbanisées ou constructibles où les constructions sont déjà autorisées initialement.

L'incidence sur l'environnement est positive dans la mesure où l'évolution du règlement permet de mieux prévenir les inondations, de protéger les ressources en eau, d'éviter la pollution des cours d'eau et de recharger les nappes phréatiques.

14. POINT N°11 : SUPPRESSION DE L'ARTICLE 14 DES ZONES UA, UB, UC, UG, UL, 1AU, 2AU, N ET A RELATIF AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Objet et motivation

Depuis le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a notamment supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols pour les communes possédant un plan local d'urbanisme

Ces termes figurent toujours dans le règlement écrit. La Commune souhaite donc les supprimer.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle.

Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour supprimer les termes de « COS ».

14.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU</i>
Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) 1. Dans les secteurs UAa et UAb : non réglementé. 2. Dans les secteurs UAc : 0,6.	~~Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol~~ ~~Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)~~ ~~1. Dans les secteurs UAa et UAb : non réglementé. 2. Dans les secteurs UAc : 0,6.~~
Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) Le COS est fixé à 0,5 sur l'ensemble de la zone.	~~Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol~~ ~~Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)~~ ~~Le COS est fixé à 0,5 sur l'ensemble de la zone.~~
Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol Article 14UC : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) Non réglementé	~~Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol~~ ~~Article 14UC : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)~~ ~~Non réglementé~~
Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol Article 14UG : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) Non réglementé	~~Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol~~ ~~Article 14UG : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)~~ ~~Non réglementé~~
Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol Article 14UL : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) Non réglementé	~~Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol~~ ~~Article 14UL : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)~~ ~~Non réglementé~~

Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol Article 14 IAU : Coefficient d’Occupation des Sols (COS) Fixé à 0,5 sur l’ensemble de la zone	~~Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol~~ ~~Article 14 IAU : Coefficient d’Occupation des Sols (COS)~~ ~~Fixé à 0,5 sur l’ensemble de la zone~~
Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol Article 14 IIAU : Coefficient d’Occupation des Sols (COS) Sans objet	~~Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol~~ ~~Article 14 IIAU : Coefficient d’Occupation des Sols (COS)~~ ~~Sans objet~~
Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol Article 14A : Coefficient d’Occupation des Sols (COS) Non réglementé	~~Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol~~ ~~Article 14A : Coefficient d’Occupation des Sols (COS)~~ ~~Non réglementé~~
Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol Article 14N : Coefficient d’Occupation des Sols (COS) Dans le secteur Nb : sans objet Dans le secteur NI : non réglementé	~~Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol~~ ~~Article 14N : Coefficient d’Occupation des Sols (COS)~~ ~~Dans le secteur Nb : sans objet~~ ~~Dans le secteur NI : non réglementé~~
Explication / justification : Les articles 14 sont supprimés des zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU, 2AU, N ET A .	

14.3. Incidences du point n°11 du PLU sur l’environnement

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune, il n’est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l’origine d’incidences sur l’environnement ou la santé des tiers.

15. POINT N°12 : EVOLUTION DE LA REGLE ECRITE DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N RELATIVE AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS AUTORISEES

15.1. Objet et motivation

La Commune veut revoir la rédaction de l'article 2 des zones A et N au sujet des clôtures. Plusieurs articles réglementent les clôtures, or, l'article 2 ne les autorise pas. La Commune souhaite corriger cette erreur matérielle afin d'autoriser clairement les clôtures sans en changer les différentes règles.

La modification du PLU vise donc à revoir cette règle. Le règlement écrit du PLU doit être modifié pour ajouter à l'article 2 « *Les clôtures* »

15.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit de la zone A est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions <u>Sont admis dans l'ensemble de la zone A :</u> <u>Hors des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable</u> 1. Les aménagements de pistes cyclables et de cheminements pédestres. 2. Les clôtures de parage. 3. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de ces réseaux. 4. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières et ferroviaires existantes. 5. Les ouvrages techniques, à condition d'être liés à la gestion des cours d'eau. 6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises. 7. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.	Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions <u>Sont admis dans l'ensemble de la zone A :</u> <u>Hors des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable</u> 1. Les aménagements de pistes cyclables et de cheminements pédestres. 2. Les clôtures de parage. 3. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de ces réseaux. 4. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières et ferroviaires existantes. 5. Les ouvrages techniques, à condition d'être liés à la gestion des cours d'eau. 6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises. 7. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage. 8. Les clôtures
Explication / justification : les termes « les clôtures » sont ajoutés afin d'autoriser les clôtures en zone A.	

Le texte du règlement écrit de la zone N est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous condition <u>Dans l'ensemble de la zone N,</u> les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous condition : 1. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de ces réseaux. 2. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage. 3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes. 4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises. 5. L'aménagement des pistes cyclables et de chemins pédestres. 6. Les installations nécessaires à la sylviculture. 7. Les ouvrages techniques, à condition d'être liés à la gestion des cours d'eau. 8. L'entretien des étangs, des voies d'eau et fossés à condition d'en améliorer les conditions environnementales.	Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous condition <u>Dans l'ensemble de la zone N,</u> les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous condition : 1. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de ces réseaux. 2. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage. 3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes. 4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises. 5. L'aménagement des pistes cyclables et de chemins pédestres. 6. Les installations nécessaires à la sylviculture. 7. Les ouvrages techniques, à condition d'être liés à la gestion des cours d'eau. 8. L'entretien des étangs, des voies d'eau et fossés à condition d'en améliorer les conditions environnementales. 9. Les clôtures
Explication / justification : les termes « les clôtures » sont ajoutés afin d'autoriser les clôtures en zone N.	

15.3. Incidences du point n°12 du PLU sur l'environnement

Le point n°12 impacte des zones agricoles et naturelles.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (correction d'une erreur matérielle) il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences sur l'environnement ou la santé des tiers.

16. POINT N°13 : SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES

16.1. Objet et motivation

La Commune souhaite supprimer les emplacements réservés n°A1, A8, A12, A13 et A15 dont elle est la bénéficiaire :

- A1 : réserve de terrain pour la création d'un dispositif de ralentissement des véhicules marquant l'entrée du village et sécurisant l'accès à la zone AU
- A8 : réserve de terrain pour l'élargissement de la rue du Château d'eau intégrant la réalisation d'une piste cyclable
- A12 : réserve de terrain de largeur 6m au droit du collecteur d'assainissement pour entretien
- A13 : réalisation d'une piste cyclable reliant la rue du Château d'eau à la rue de Nordhouse
- A15 : réserve de terrain pour la réalisation d'une piste cyclable reliant la rue des Alisiers à Ichtratzheim

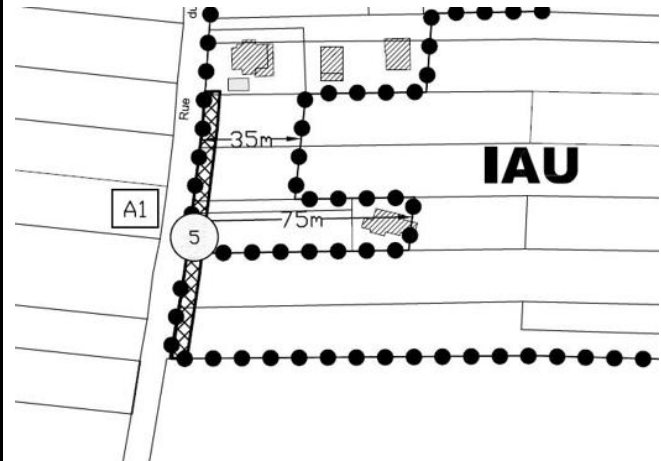
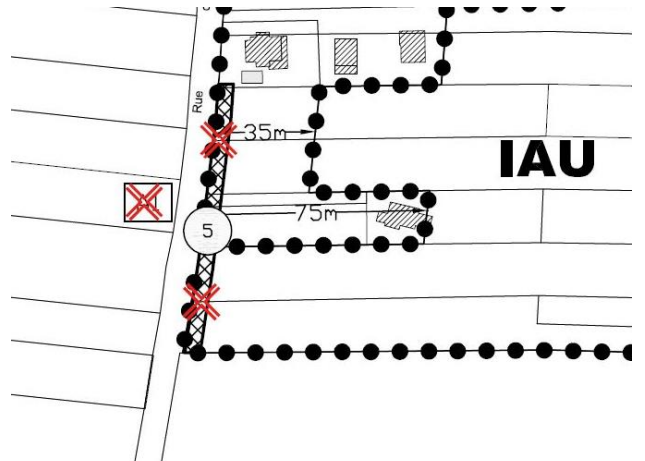
Les travaux envisagés ont été réalisés.

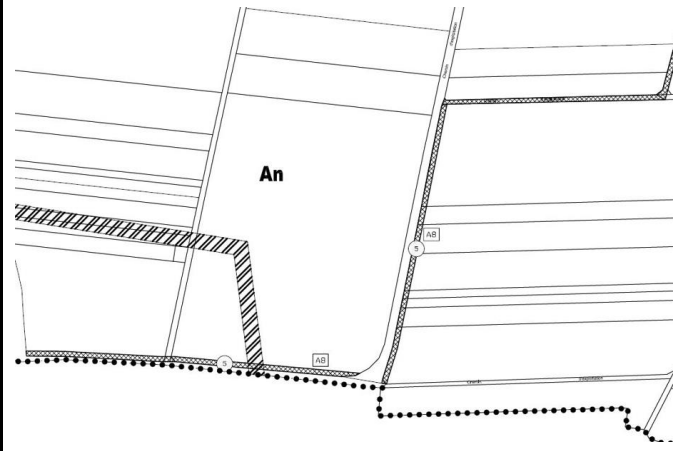
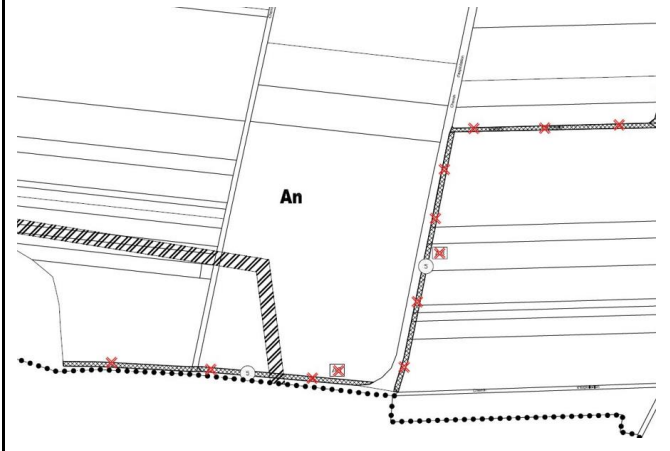
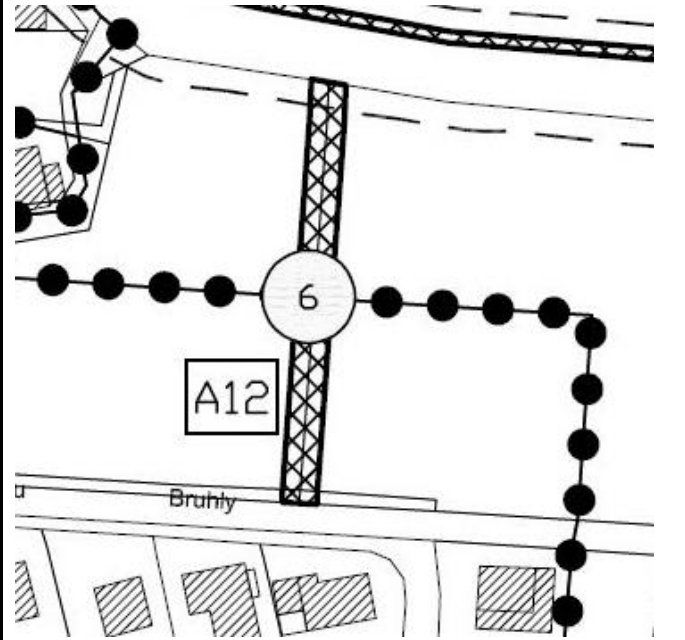
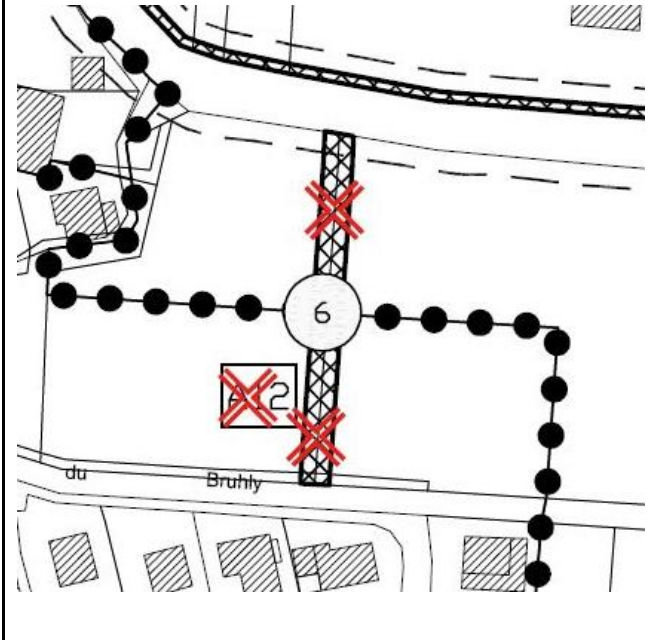
La modification du PLU vise donc à les supprimer.

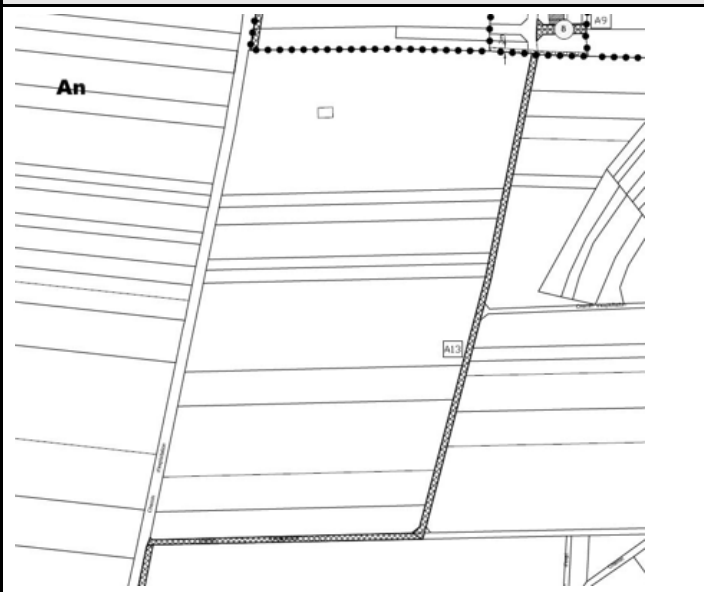
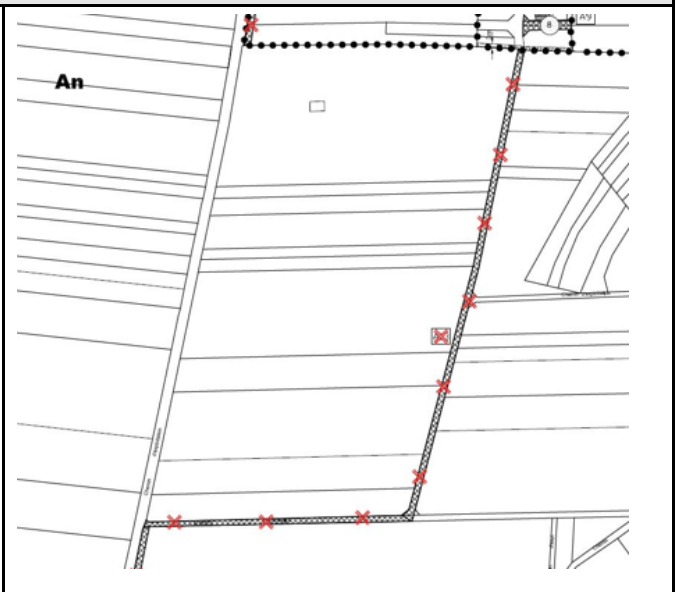
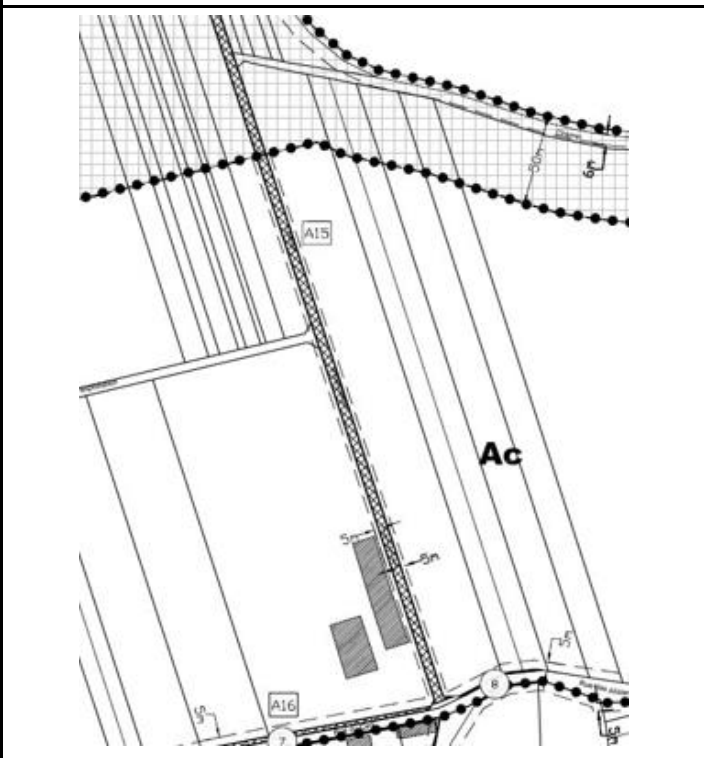
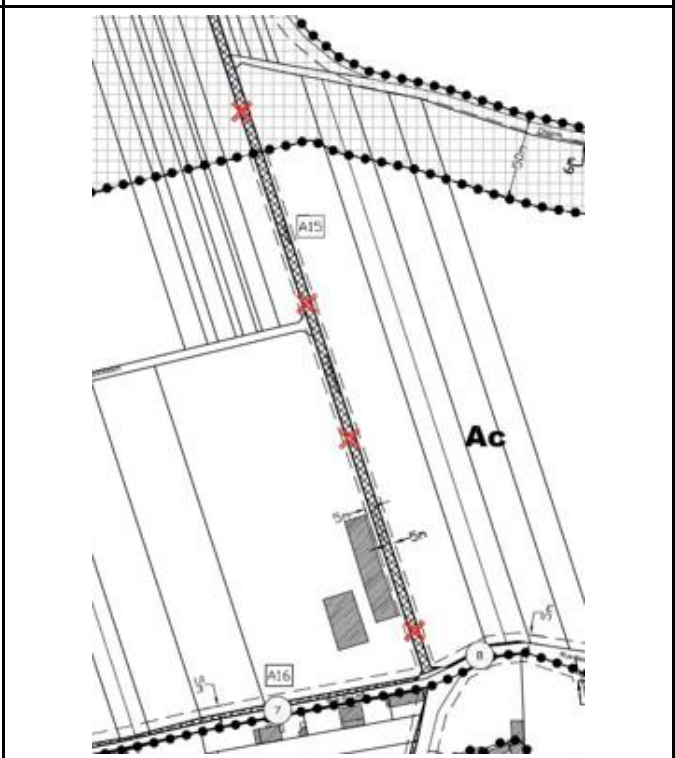
Le règlement graphique du PLU doit être modifié pour supprimer les emplacements réservés n° A1, A8, A12, A13 et A15 sur le plan et sur la liste.

16.2. Pièces du PLU modifiées

Le plan du règlement est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
	
	

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
	
	
Explication / justification : le plan de règlement est mis à jour pour supprimer l'emplacement réservé 10.	

16.3. Incidences du point n°13 du PLU sur l'environnement

Le point n°13 impacte uniquement des zones déjà urbanisées ou constructibles où les travaux sont déjà autorisés initialement. L'incidence sur l'environnement est donc nulle.

17. POINT N°14 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES A L'ARTICLE R.151.21 DU CODE DE L'URBANISME POUR LES ZONES U ET 1AU

17.1. Objet et motivation

Suite à l'impossibilité de construire sur certaines parcelles classées en zone U, la Commune souhaite adapter la rédaction des dispositions pour l'ensemble des zones afin d'instruire les futures demandes d'autorisation d'urbanisme au regard de l'article R.151.21 du code de l'urbanisme dans ses zones U et 1AU.

L'actuelle rédaction impose d'instruire les demande d'autorisation au regard du périmètre du lotissement. La Commune souhaite que l'application des règles d'implantation se fasse dorénavant en lot par lot et non plus selon le périmètre global de l'opération.

Afin d'instaurer cette nouvelle règle, il est ajouté à un article 7 dans les dispositions générales pour les zones U et 1AU. Il stipule que :

« En application des articles R.151-21 et R.431-24 du code de l'urbanisme :

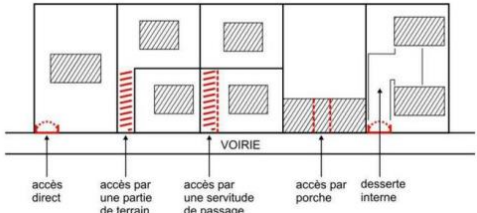
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement. »

La modification du PLU vise donc à revoir ces règles.

17.2. Pièce du PLU modifiée

Le texte du règlement écrit du titre 1 est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après la modification n°1 du PLU
Titre 1 - Dispositions générales (...) Article 5 – Champ d'application du présent règlement (...)	Titre 1 - Dispositions générales (...) Article 5 – Champ d'application du présent règlement (...) Article 6 – Lexique <u>ACCES</u> L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire : - De façade du terrain (portail), dit "accès direct", - De façade de la construction (porche) ; - De l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ; par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique. 

	<u>ESPACE(S) VERT(S)</u> Surface en pleine terre désignant l'espace libre ou non bâti devant répondre à deux critères : - Etre perméable et végétalisé - Et ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, l'internet, etc. <u>JARDIN DE PLUIE</u> Les jardins de pluie sont des aménagements paysagers qui permettent de stocker temporairement l'eau de pluie provenant de gouttières ou d'espaces imperméabilisés (cour, parking, ...), avant qu'elle ne s'infiltre dans le sol. Ces aménagements sont de petites dépressions dans le sol, judicieusement dimensionnées et végétalisées, pouvant retenir l'eau sur la parcelle tout en offrant un agrément paysager. Le principe des jardins de pluie est de gérer les eaux pluviales au plus proche de leur point de chute de manière diffuse, en évitant le recours à des dispositifs enterrés, concentrant l'eau de pluie. Ci-dessous des schémas de principe de jardin de pluie : <u>Article 7 : Construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance au titre de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme</u> Uniquement dans les zones U et 1AU : En application des articles R.151-21 et R.431-24 du code de l'urbanisme : - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande. La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement. »
Explication / justification : le titre 1. des dispositions générales est modifié afin d'ajouter la règle permettant d'instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme en lot par lot. Cela permet d'améliorer la constructibilité de certaines parcelles.	

17.3. Incidences du point n°14 du PLU sur l'environnement

Le point n°14 impacte uniquement des zones déjà urbanisées ou à urbaniser.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la Commune (clarification de la règle d'implantation), il n'est pas attendu que sa mise en œuvre soit à l'origine d'incidences sur l'environnement ou la santé des tiers.

18. ARTICULATION AVEC LE PADD

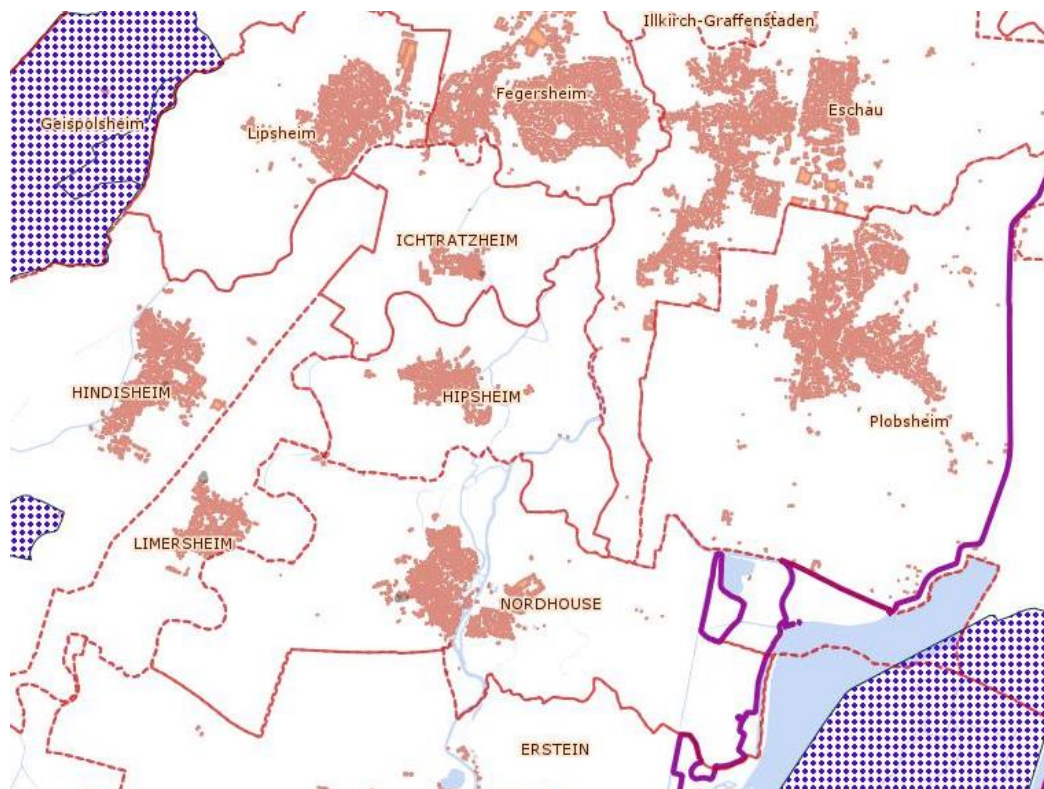
Tous les points de la modification du PLU consistent à clarifier les règles existantes afin de faciliter et améliorer la cohérence de l’instruction des demandes d’autorisation du droit des sols. Elles restent donc cohérentes avec le PADD.

19. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Les modifications du PLU consistent d’une part à la clarification de règles existantes et d’autre part à la mise en œuvre de mesures en faveur du développement durable. Elles restent donc compatibles avec le Schéma de Cohérence Territorial de la région de Strasbourg (SCoTERS) approuvé le 1^{er} juin 2006 et à ses évolutions approuvées entre 2010 et 2019.

20. ZONES HUMIDES

Aucune zone humide RAMSAR ou remarquable n'est présente sur le ban communal de Hipsheim.



Source : Intragéo, ATIP, mars 2025

Des zones à dominante humide sont présentes sur Hipsheim. Toutefois celles-ci se situent en dehors des zones concernées par la présente procédure de modification.

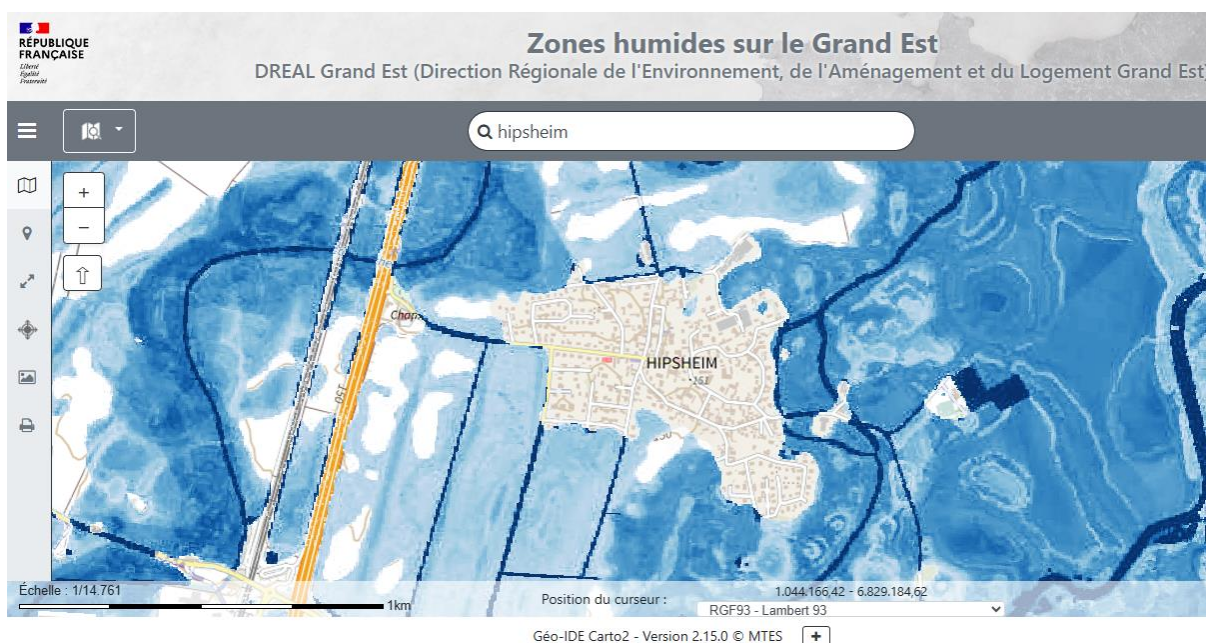


Source : Intragéo, ATIP, mars 2025

La DREAL a créé de nouvelles cartes de prélocalisation des zones humides d'après les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN). Celles-ci n'ont pas été transmises aux collectivités. Toutefois, elles sont consultables sur le site de la DREAL.

Les zones humides pour lesquelles la probabilité de présence est supérieure à 20% sont identifiées. Si un terrain de projet se trouve sur l'un de ces zonages, une étude de caractérisation de zone humide sera demandée par le service environnement de la D.D.T.

A Hipsheim, aucune zone « probablement » humide ne se situe en zone U ou IAU.

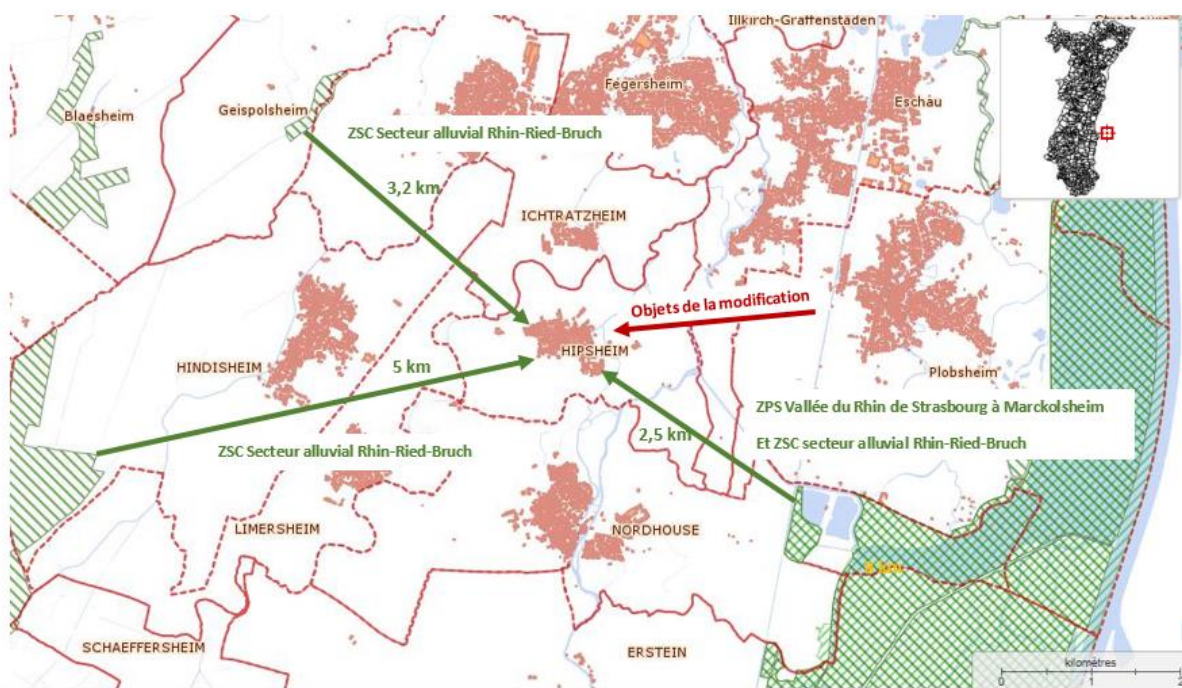


Source : DREAL, mars 2025

21. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE

En raison de la proximité d'un ou plusieurs sites Natura 2000, le dossier de modification du PLU comporte une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée, en application des articles et R.414-21 et R.414-23 du code de l'environnement.

21.1. Localisation des sites Natura 2000



Source : Intragéo, février 2025

21.2. Incidences de la modification du PLU sur les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le ban communal de la commune de Hipsheim.

Le premier site le plus proche correspond à la Zone Spéciale de Conservation (ZSC au titre de la Directive Habitats) : « secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch » (FR4201797), à 2,5 km environ au sud-est des zones urbanisées de Hipsheim.

Le second site le plus proche correspond à la Zone de Protection Spéciale (ZPS au titre de la Directive Oiseaux) : « Vallée du Rhin, de Strasbourg à Marckolsheim » (FR4211810), à aussi 2,5 km environ au sud-est des zones urbanisées de Hipsheim.

Les modifications projetées dans la présente procédure n'ont donc pas d'incidences sur les secteurs Natura 2000 répertoriés ci-avant.