



Plan Local d'Urbanisme de FIXEM

Modification simplifiée n°1

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du Cliquez ici pour entrer une date.

A FIXEM, le

Mme Marie-Marthe DUTTA-GUPTA, le Maire

Document de travail
Version du 23/06/2025

OTE
INGÉNIERIE

— Construction &
environnement

Siège social - Groupe OTE
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 Illkirch-Graffenstaden
Tél : 03 88 67 55 55



Agence de Metz
1 bis rue de Courcelles
57070 Metz
Tél : 03 87 21 08 79

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE :	Page :
A	06/05/2025	Notice V1	OTE -						2/11

Document1



Sommaire

1. Coordonnées de la collectivité compétente	4
2. Contexte général de la modification	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée et de l'enquête publique	6
2.3. Justification de la procédure	6
3. Modifications apportées au PLU	7
3.1. Evolution du rapport de présentation	7
3.2. Evolution du plan de règlement	9
3.3. Evolution du règlement écrit	9



1. Coordonnées de la collectivité compétente

Commune de FIXEM



2 rue de l'Ecole
57570 FIXEM



03 82 82 19 19



mairiedefixem@orange.fr

représentée par

- Mme Marie-Marthe DUTTA GUPTA, Maire



2. Contexte général de la modification

2.1. Historique du document d'urbanisme

La commune de FIXEM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal le 24 juin 2015

Ce document a depuis lors fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées dans le tableau suivant :

REVISIONS		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
REVISIONS ALLEGES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
1	17/06/2024	Plans de règlement OAP
MODIFICATIONS		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
1	17/06/2024	Plans de règlement Règlement écrit OAP
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
MISES A JOUR		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées



2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée et de l'enquête publique

La Commune de FIXEM a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter des ajustements et précisions au règlement de la zone 1AU concernant :

- Le recul par rapport à la RD1 ;
- L'orientation du faîtage des constructions ;
- Les matériaux de couverture des constructions ;
- Les clôtures et les murets techniques destinés à accueillir les coffrets d'alimentation.

La modification simplifiée est également l'occasion de rectifier une erreur liée à l'oubli de la suppression sur le plan de règlement de l'emplacement réservé à l'issue de l'approbation de la modification n°1.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- 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 d'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 (ZAC) ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

Par ailleurs, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, les évolutions ne conduisant pas non plus à :

- une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- une diminution des possibilités de construire ;
- une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

la modification peut être conduite selon une procédure simplifiée.



3. Modifications apportées au PLU

3.1. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Il intègre ainsi les justifications des évolutions du PLU prévues par la présente modification.

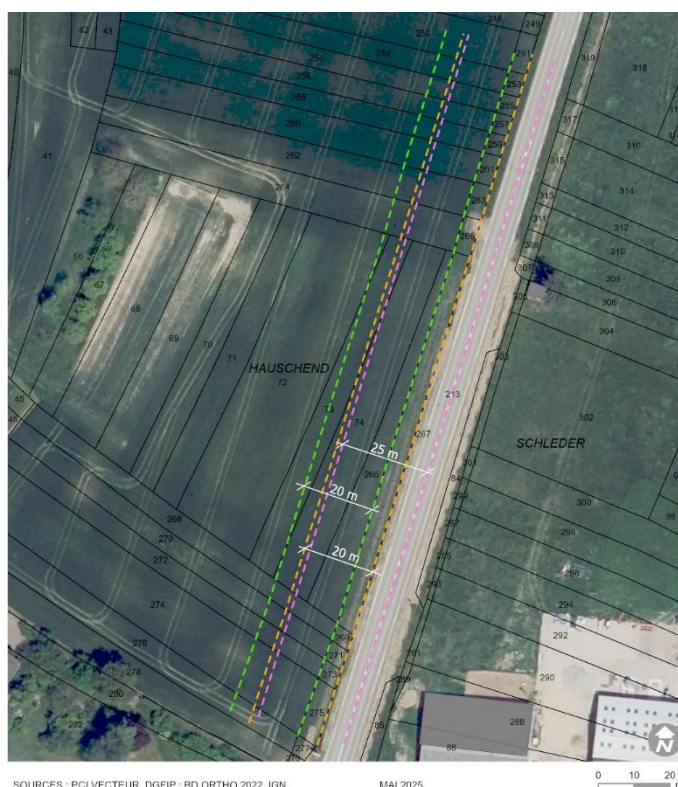
Justification des évolutions du PLU

La Commune de Fixem a engagé l'aménagement d'un lotissement dans la zone 1AU délimitée au Nord-Est du village en bordure de la RD1.

Depuis l'élaboration du règlement du PLU, la prise en compte des différentes dispositions réglementaires a évolué vers plus de rigueur. Il convient donc d'apporter des précisions dans la rédaction des règles pour éviter des interprétations erronées par rapport aux volontés initiales du projet :

- Le recul des constructions par rapport à la RD1 (20 mètres) a été défini par rapport à la limite d'emprise publique qui était entendu par rapport à la limite du domaine public. Or le Conseil départemental est également propriétaire de petites parcelles en bordure de la RD1 qui si elles sont prises en compte dans l'application du règlement contraignent la constructibilité au sein de la zone 1AU.

Il est donc proposé pour éviter d'avoir une lecture erronée du règlement par rapport à la volonté communale et du département au moment de l'élaboration du PLU d'appliquer un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1, ce qui permet de conserver un recul quasi équivalent à celui qui était souhaité initialement et sans tenir compte des emprises privées du département présentes le long de la RD1.



SOURCES : PCI VECTEUR, DGFIP, BD ORTHO 2022, IGN.

MAI 2025

0 10 20 m



- Le règlement prévoit diverses dispositions pour que l'extension urbaine s'inscrive en cohérence avec les caractéristiques du bâti traditionnel du centre ancien : implantation des volumes principaux parallèlement à la rue, préservation d'un espace ouvert en front de rue, toitures à deux pans avec un faîtage globalement parallèle à la rue, ...

Pour permettre une application des règles en évitant des interprétations qui ne respectent pas la volonté communale, il convient d'apporter plusieurs précisions à ces dispositions en distinguant les volumes principaux des bâtiments principaux qui contribuent principalement au respect des caractéristiques urbaines du village des volumes secondaires ou des annexes.

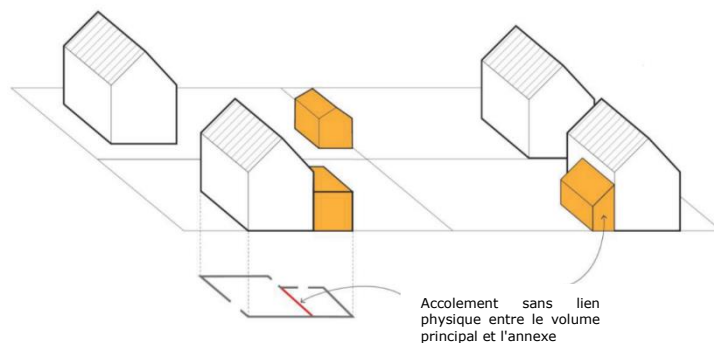
Pour mémoire :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Un **bâtiment principal** est celui qui a l'usage principal dans un ensemble de constructions.

L'**annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale".



A contrario, **le volume secondaire** est contigu à un bâtiment principal mais bénéficie d'un lien physique avec le volume principal.

Pour faciliter l'application du règlement ces définitions sont intégrées au règlement dans un lexique.

- Le règlement prévoit que le faîtage des constructions soit parallèle à la rue. Or les rues ne sont pas toutes strictement rectilignes et certaines parcelles se situent à l'angle de deux rues. Il est donc nécessaire de prévoir des assouplissements à la règle dans ces cas particuliers.
- Le règlement prévoit également que les matériaux des toitures respectent l'aspect et la couleur de la terre cuite noire ou rouge. Il convient de préciser que cette disposition ne concerne évidemment que les toitures en pente des bâtiments principaux et ne s'appliquent pas obligatoirement aux volumes secondaires ou aux annexes.
- Enfin, il est prévu que les clôtures assurent une continuité de la façade sur rue. Il est par ailleurs prévu que les coffrets de branchement aux réseaux soient intégrés à un mur ou à une clôture. Or les coffrets doivent être implantés en limite de l'emprise qui deviendra publique. Le règlement est donc adapté pour prévoir la possibilité d'implanter un muret technique au contact du futur domaine public et que les règles de clôture ne lui soient pas applicables.



L'un des points de la modification n°1 portait sur la suppression de l'emplacement réservé n°5. Ce point figure dans la notice présentation mais il n'a pas été transcrit sur le plan de règlement. La modification simplifiée est l'opportunité de rectifier cette erreur.

3.2. Evolution du plan de règlement

L'emplacement réservé n°5 est supprimé.

3.3. Evolution du règlement écrit

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER Chapitre 1. Règlement applicable à la zone 1AU [...] Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
1. Toute nouvelle construction devra respecter, en tout point, un recul minimum de 2 mètres à compter de la limite d'emprise de toute voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Le retrait de la façade sur rue de la construction principale ne devra pas excéder 10 mètres.	1. Toute nouvelle construction devra respecter, en tout point, un recul minimum de 2 mètres à compter de la limite d'emprise de toute voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Le retrait de la façade sur rue de la construction principale ne devra pas excéder 10 mètres.
2. Les annexes ne devront pas s'implanter à l'avant de la façade principale (façade sur rue où est implantée l'entrée) de la construction principale	2. Les annexes ne devront pas s'implanter à l'avant de la façade principale (façade sur rue où est implantée l'entrée) de la construction principale
3. Les garages devront de plus respecter un recul minimum à 5 mètres par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation qui assure sa desserte.	3. Les garages devront de plus respecter un recul minimum à 5 mètres par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation qui assure sa desserte.
4. Le long de la RD1, les constructions principales devront respecter un recul minimum de ~~20-mètres à compter de la limite d'emprise publique.~~	4. Le long de la RD1, les constructions principales devront respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.	5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.
6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.	6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.



REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
[...] <u>TOITURES</u> 2. A l'exception des ~~extensions~~ et des annexes, les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 25 et 40°, ~~avec le faitage principal placé parallèlement à la rue.~~ <u>COUVERTURES</u> 3. Les matériaux ~~de toitures~~ autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la couleur de la terre cuite noire ou rouge, sauf pour les vérandas et les auvents. 4. Toutefois, la pente, l'aspect et la teinte de la toiture peuvent être différents pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...). [...] <u>CLOTURES</u> 9. Le long des voies ouvertes à la circulation automobile sauf en bordure de la RD1 : En front de rue des façades principales, les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades des constructions. Les clôtures sur rue devront être constituées soit par un muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur, soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 0,50 m. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas excéder 1 m 50. 10. En limite séparative et en bordure de la RD1 : Pas de prescription de structure. La hauteur des clôtures ~~sur limite séparative~~ ne devra pas excéder 2 mètres. Elles pourront être doublées de clôtures végétales, dont les prescriptions de hauteur et de distance par rapport aux voisins sont régies par le code civil. [...] <u>AUTRES</u> 14. ~~Lorsqu'un mur est implanté à l'alignement (façade ou clôture), les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou aux clôtures.~~ 15. Les installations techniques (paraboles, climatiseurs, ...) seront les plus discrets possibles et leur pose en façade sur rue est interdite.	[...] <u>TOITURES</u> 2. A l'exception des ~~volumes secondaires~~ et des annexes, les toitures ~~des bâtiments principaux~~ seront à deux pans avec une pente comprise entre 25 et 40°. 3 Le faitage présentera une orientation parallèle à la voie sur laquelle l'unité foncière prend son accès principal (voie sur laquelle est aménagée l'entrée charretière). Une orientation en décalage peut être admise lorsque l'alignement de l'unité foncière n'est pas rectiligne. <u>COUVERTURES</u> 4. Les matériaux autorisés ~~sur les toitures en pente des bâtiments principaux~~ sont ceux qui respectent l'aspect et la couleur de la terre cuite noire ou rouge, sauf pour les vérandas et les auvents. 5. Toutefois, la pente, l'aspect et la teinte de la toiture peuvent être différents pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...). [...] <u>CLOTURES</u> 10. Le long des voies ouvertes à la circulation automobile sauf en bordure de la RD1 : En front de rue des façades principales (~~façades où se situe l'entrée charretière~~), les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades des constructions. ~~Cette disposition ne s'applique pas au muret technique destiné à accueillir les coffrets d'alimentation (voir alinéa 15).~~ Les clôtures sur rue devront être constituées soit par un muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur, soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 0,50 m. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas excéder 1 m 50. 11. En limite séparative et en bordure de la RD1 : Pas de prescription de structure. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Elles pourront être doublées de clôtures végétales, dont les prescriptions de hauteur et de distance par rapport aux voisins sont régies par le code civil. [...] <u>AUTRES</u> 14. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) devront être intégrés ~~à un muret technique ou à une construction implantée à l'alignement.~~ 15. Les installations techniques (paraboles, climatiseurs, ...) seront les plus discrets possibles et leur pose en façade sur rue est interdite.



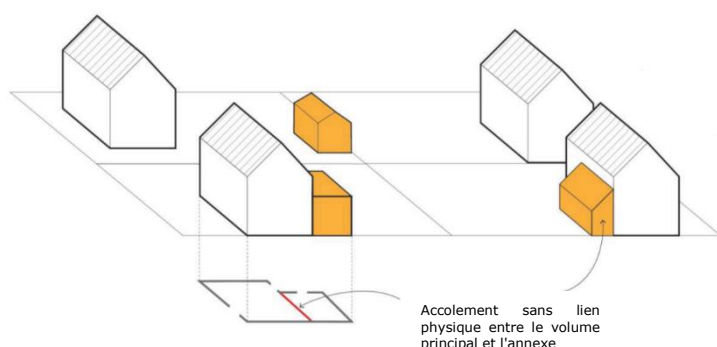
REDACTION du PLU en vigueur

NOUVELLE REDACTION

[...]

LEXIQUEANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un carport, un abri de jardin, une remise à bois, un local pour l'entreposage des poubelles, une piscine, ...

Les annexes sont des locaux inhabitables et ne peuvent pas constituer des pièces à vivre.

L'annexe a la même destination que la construction principale à laquelle elle est associée.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Bâtiment principal

C'est le ou les bâtiment(s) ayant l'usage principal dans un ensemble de constructions.

VOLUMES PRINCIPAL ET SECONDAIRE

Le volume principal d'un bâtiment accueille les fonctions principales de l'usage prévu (habitation, bureaux, commerce, ...), souvent de forme simple (souvent rectangulaire).

Les volumes secondaires sont des extensions ou prolongements du volume principal, qui restent architecturalement intégrés mais ont une importance fonctionnelle ou visuelle moindre. Ils peuvent :

- Être alignés ou légèrement en retrait.
- Avoir une hauteur ou une emprise au sol réduite.
- Accueillir des fonctions complémentaires (garage intégré, véranda, ...).