



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**MUTTERSOLTZ**

## NOTICE EXPLICATIVE

Révision du POS en PLU le 28/03/2019

Le Maire:

Patrick BARBIER



### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

#### MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 04 juillet 2023,

A Muttersholtz,  
le 04 juillet 2023

Le Maire,  
Patrick BARBIER

Atelier **[inSitu]**  
1 place Saint-Antoine  
67200 Strasbourg



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

67210 OBERNAI



## Table des matières

<b>I.</b>	<b>Introduction</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Choix et déroulement de la procédure engagée</b>	<b>6</b>
II. 1	Sur le choix de la procédure	6
II. 2	Sur le déroulement de la procédure	6
<b>III.</b>	<b>L'objet de la modification</b>	<b>7</b>
III. 1	Les points de modification du PLU	7
<b>IV.</b>	<b>Point n°1 : ajout d'une nouvelle OAP au PLU</b>	<b>8</b>
IV. 1	Localisation de la nouvelle OAP "Jardins"	8
IV. 2	Délimitation de la nouvelle OAP "Jardins"	9
IV. 3	Justification	10
IV. 4	Les pièces modifiées du dossier PLU	13
IV. 4 - 1	Le rapport de présentation modifié	13
IV. 4 - 2	Le dossier des OAP modifié	13
IV. 4 - 3	Le règlement graphique modifié	13
<b>V.</b>	<b>Point n°2 : modification de la règle sur les toitures terrasses</b>	<b>16</b>
V. 1	Objectif	16
V. 2	Justification	16
V. 3	Les pièces modifiées du dossier PLU	17
V. 3 - 1	Le règlement écrit modifié	17
<b>VI.</b>	<b>Point n°3 : modification de la règle sur les clôtures</b>	<b>26</b>
VI. 1	Contexte	26
VI. 2	Objectif	27
VI. 3	Justification	27
VI. 4	Les pièces modifiées du dossier PLU	28
VI. 4 - 1	Le règlement écrit modifié	28

<b>VII.</b>	<b>Point n°4 : modification d'une règle de recul des constructions</b>	<b>36</b>
VII. 1	Contexte	36
VII. 2	Objectif	36
VII. 3	Justification	36
VII. 4	Les pièces modifiées du dossier PLU	37
VII. 4 - 1	Le règlement écrit modifié	37
<b>VIII.</b>	<b>Point n°5 : reclassement d'une partie de zone UA en zone UX</b>	<b>40</b>
VIII. 1	Contexte	40
VIII. 2	Objectif	41
VIII. 3	Justification	42
VIII. 4	Les pièces modifiées du dossier PLU	43
VIII. 4 - 1	Le règlement graphique modifié	43
VIII. 4 - 2	Le tableau des surfaces modifié	43
<b>IX.</b>	<b>Point n°6 : correction d'une erreur matérielle</b>	<b>48</b>
IX. 1	Contexte	48
IX. 2	Objectif	48
IX. 3	Justification	49
IX. 4	Les pièces modifiées du dossier PLU	49
IX. 4 - 1	Le règlement écrit modifié	49

# I . Introduction

---

**Le Plan Local d'Urbanisme -PLU- de MUTTersholtz a été approuvé le 28 mars 2019 par le conseil municipal.**

Depuis, aucune adaptation (modification ou révision) du PLU n'a été mise en oeuvre.

La commune de Muttersholtz est membre de la Communauté de Communes de Sélestat, créée le 28 décembre 1995 et qui regroupe 12 communes et compte près de 37.000 habitants. A ce jour, la Communauté de Communes n'est pas compétente en matière d'urbanisme. **La commune de Muttersholtz est compétente en matière de PLU.** Elle reste donc aujourd'hui en charge de la gestion de son document d'urbanisme.

La présente procédure de modification du PLU de Muttersholtz, a pour principal objet de permettre l'introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation -OAP- dite "Jardins", le long de la rue du même nom, afin de cadrer l'urbanisation attendue et anticiper des évolutions ultérieures du développement de la commune. De plus, profitant de cette modification, la commune souhaite apporter quelques évolutions mineures à son règlement écrit et graphique, ainsi que corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit.

**La commune est couverte par le SCoT de Sélestat et sa Région<sup>1</sup>** approuvé le 17 décembre 2013. Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité le 28 juin 2016 ainsi qu'une modification la même année. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Syndicat Mixte du SCoT et l'Association pour le Développement de l'Alsace centrale (ADAC) sont devenus une seule et même structure : le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Sélestat Alsace centrale, qui regroupe 4 intercommunalités et 51 communes.

A noter que, suite à l'adhésion de la commune de Grussenheim à la communauté de communes du Ried de Marckolsheim il convient d'intégrer cette "extension" du périmètre au SCoT. En effet, le code de l'urbanisme prévoit qu'il appartient à l'établissement public en charge du SCoT de prescrire la révision du schéma afin de couvrir la totalité de son périmètre.

Ainsi, en plus des divers ajustements qui semblaient nécessaires au regard de l'analyse des résultats de l'application du schéma, le comité syndical a prescrit **la révision générale du SCoT de Sélestat et sa Région en décembre 2019** pour élaborer un projet à l'échelle de ce nouveau territoire et pour se mettre en conformité avec les nouvelles lois en vigueur.

Les enjeux et objectifs de la révision sont :

- *"Tenir compte des conclusions de l'analyse des résultats d'application à 6 ans du schéma en vigueur ;*
- *Se doter d'un nouveau SCoT à l'échelle du nouveau périmètre comprenant désormais 52 communes ;*
- *Adapter le SCoT aux évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son approbation ;*
- *"Moderniser" le contenu du SCoT ;*
- *Renforcer la dimension de "SCoT intégrateur" ;*
- *Approfondir certains sujets stratégiques".*

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

---

1 Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région.

## II . Choix et déroulement de la procédure engagée

---

### II. 1 Sur le choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en oeuvre, car le présent projet n'est 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 d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme précise que "*le plan local d'urbanisme est modifié 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*".

De plus, l'article L153-37 précise que "*la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification*", à savoir M. le Maire de la Commune de Muttersholtz.

### II. 2 Sur le déroulement de la procédure

L'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, dispose que "*Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] 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*".

L'article L153-45 précise que "*dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [...] la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle*".

Dans le cas présent, la modification proposée n'augmente ni ne diminue les possibilités de constructions de plus de 20% et n'a aucun impact sur la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, **la procédure de modification simplifiée, ne nécessitant pas une enquête publique, a été retenue pour la présente évolution du PLU.**

La loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 instaure en matière d'urbanisme la nécessité d'organiser une concertation préalable sur le projet lorsqu'il est soumis à évaluation environnementale. Par son avis du 3 octobre 2022, **la MRAe à pris la décision de "ne pas soumettre à évaluation environnementale" les points d'évolution du PLU de Muttersholtz présentés ci-après.**

## III . L'objet de la modification

### **III. 1 Les points de modification du PLU**

---

La proposition de modification n°1 du PLU de Muttersholtz porte sur 6 points :

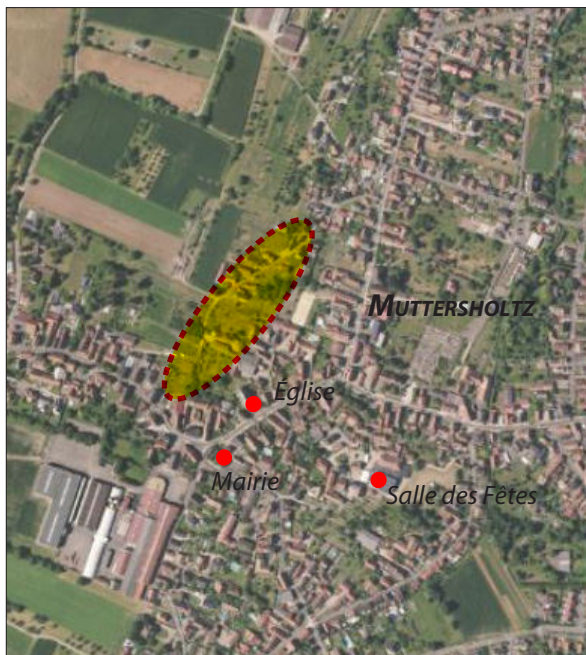
1. Ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation -OAP- dite "Jardins", le long de la rue du même nom, afin d'encadrer l'urbanisation attendue mais également d'anticiper une possible évolution de l'urbanisation du village le long de la rue des jardins dans les années à venir,
2. Modifier la réglementation des toitures terrasses afin d'autoriser certains projets refusés sur la base des règles écrites actuelles,
3. Harmoniser la règle sur les murs bahuts des clôtures afin de prendre en compte de manière homogène le risque inondation sur la commune,
4. Préciser la règle de recul des constructions par rapport aux limites sur l'espace public dans le cas notamment où les parcelles sont en biais par rapport à la rue,
5. Transformer une partie de zone UA en zone UX au niveau de l'accès du site de production de l'entreprise Mathis SAS,
6. Corriger une erreur matérielle sur les règles de stationnement applicables aux activités industrielles ou artisanales.

## IV . Point n°1 : ajout d'une nouvelle OAP au PLU

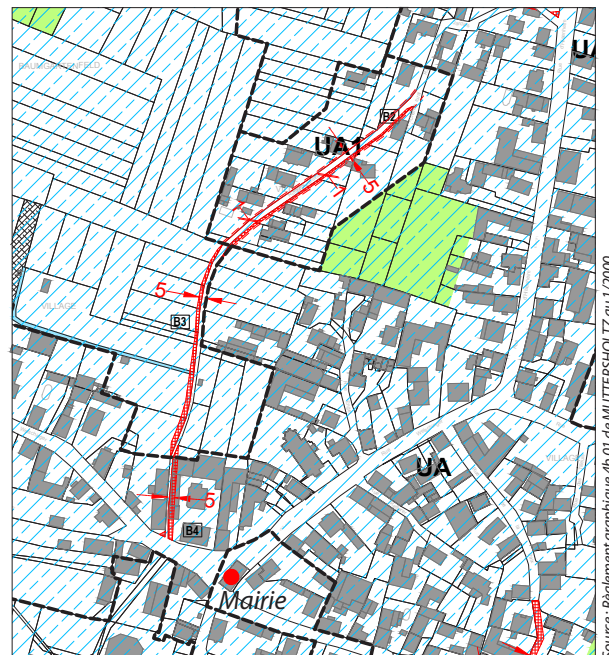
### IV. 1 Localisation de la nouvelle OAP "Jardins"

La rue des jardins de Muttersholtz est une voie extrêmement étroite, en enrobé dans sa partie Nord, sans aménagement des abords et sans trottoirs. Elle est localisée au Nord de la Mairie, suivant une orientation principale Nord-Sud. A ce jour elle se termine par une aire de retournement pour la partie aménagée et se poursuit en partie Sud par un chemin de terre. Dans le règlement graphique actuel du PLU de Muttersholtz, trois emplacements réservés (ER), "B2", "B3" et "B4" sont inscrits, au bénéfice de la commune afin d'en assurer le réaménagement complet. En effet, à terme, le projet consiste à assurer la continuité de la rue des Jardins, entre la rue de Hilsenheim au Nord et la rue Welschinger au Sud. Le PLU prévoit à cet effet, l'élargissement, le prolongement et la sécurisation de l'intersection de la rue des Jardins avec la rue Welschinger.

#### LOCALISATION DE LA RUE DES JARDINS



#### EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



Sur l'ensemble de son linéaire, la rue des jardins traverse les zones urbaines "UA", agricole "A" et le secteur de zone "UA1". De plus, il apparaît qu'un certain nombre de parcelles attenantes à la rue des Jardins, ou son prolongement en chemin de terre, sont constructibles et donc susceptibles de se densifier dans les années à venir.

Afin de disposer d'une vision prospective de la densification possible de la rue des Jardins, la commune a mené une étude d'opportunité pour évaluer le potentiel de cet espace pratiquement situé en intramuros de l'agglomération et à moins de 5 minutes à pied des équipements structurants du village : mairie, salle des fêtes, écoles, pharmacie, place du marché, etc.

Par délibération en date du 12 novembre 2021, le Conseil municipal de Muttersholtz a par ailleurs instauré un périmètre d'études sur le secteur de la rue des Jardins, en application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, pour encadrer l'évolution urbaine autour de cet axe de la rue des Jardins, et optimiser un potentiel foncier de valeur, la commune souhaite mettre en place une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation -OAP- sur ce secteur.



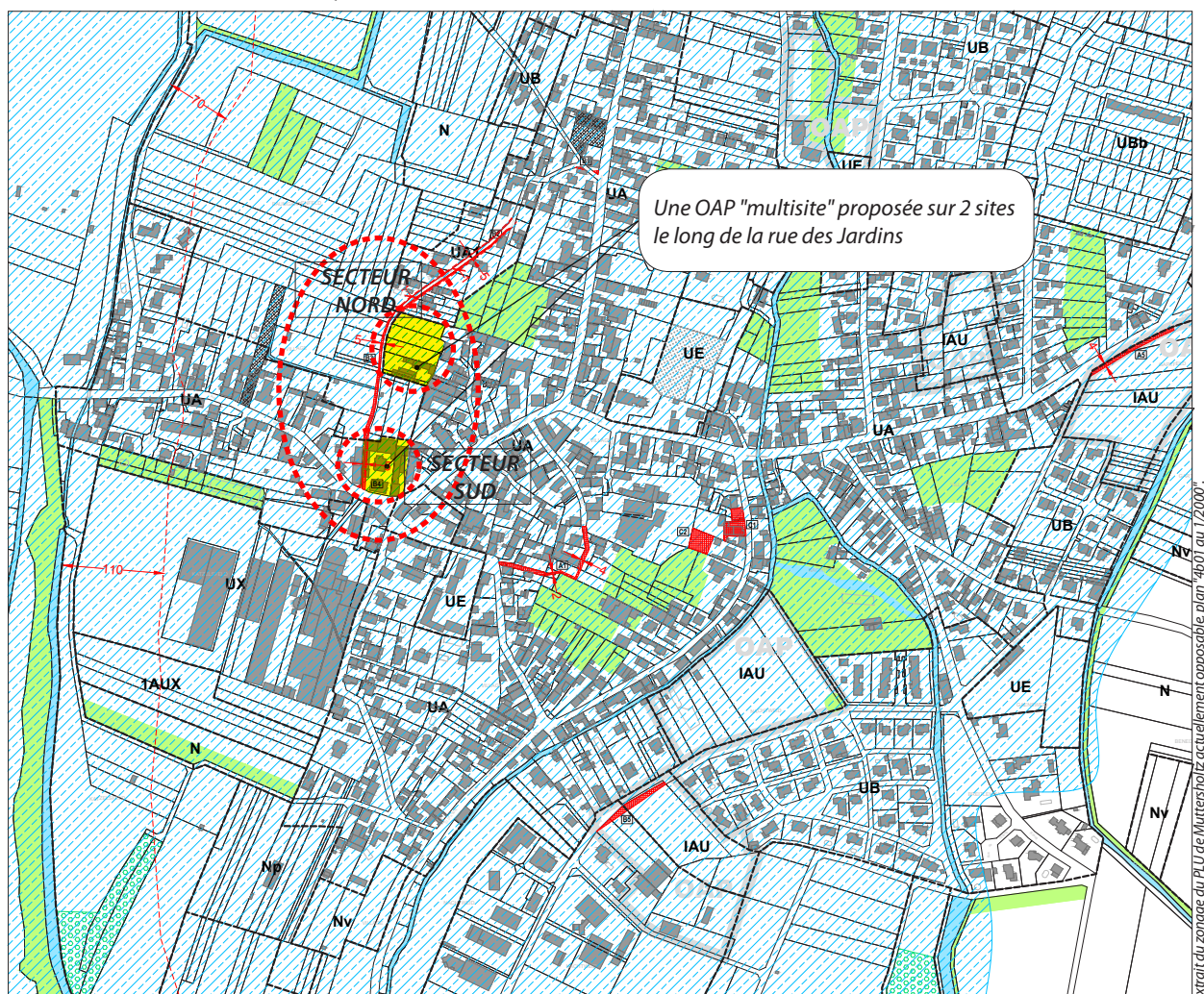
## IV. 2 *Délimitation de la nouvelle OAP "Jardins"*

Le découpage de la frange urbaine de Muttersholtz, le long du chemin qui relie la rue Welschinger à la rue des Jardins ne permet pas la réalisation d'un lotissement à dominante d'habitat de manière unitaire, cohérente et coordonnée sur les zones urbaines "UA". Consciente de l'intérêt d'aménager le secteur de la rue des Jardins, la commune souhaite réaliser un aménagement cohérent sur les 2 secteurs urbains (Nord et Sud en zone UA), permettant d'assurer une forme de continuité de la rue des Jardins, entre la rue de Hilsenheim au Nord et la rue Welschinger au Sud.

Afin de disposer de plus de certitudes sur la densification possible de la rue des Jardins, la commune souhaite encadrer l'urbanisation le long de l'axe de la rue, et plus spécifiquement sur les deux secteurs localisés en partie Nord et au Sud, autour d'un espace en mutation comprenant l'ancienne "Gasthaus" de la commune.

Cette OAP dite "Jardins" viendrait compléter les 5 OAP actuelles du PLU de Muttersholtz.

### **EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- DU PLU DE MUTTERSOLTZ**



### **IV. 3 Justification**

#### ***Permettre un développement cohérent de la commune***

Au regard de la localisation et du potentiel foncier important, d'environ 0,6 ha urbanisable le long de la rue des jardins, il apparaît aujourd'hui opportun d'encadrer l'aménagement autour de cette rue. De plus, cet espace est situé à l'interface entre le village et l'espace agricole Ouest. Afin d'encadrer l'urbanisation du secteur, et de prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers du site, il est proposé d'inclure une partie de l'espace agricole classé en zone "A" situé à l'Ouest de la rue des jardins ainsi qu'une partie non constructible à l'Est, située derrière l'église catholique.

L'enjeu est de prendre en compte les problématiques environnementales, urbaines et paysagères liées à l'aménagement du secteur.

En matière environnementale, l'enjeu est de rappeler que le site est soumis au risque inondation de l'III, qui traverse la commune du Sud au Nord. A ce titre, il conviendra de respecter les dispositions réglementaires spécifiques prévues au PPRI de l'III, afin de préserver la sécurité des personnes et des biens. A ce jour, l'espace agricole est une zone non urbanisée concernée par un aléa faible ou moyen d'inondation où tous les projets nouveaux sont interdits. La zone urbaine, quant à elle, correspond au centre urbain touché par un aléa d'inondation faible ou moyen où la construction de logements est possible sous certaines conditions. Le renvoi aux dispositions spécifiques du PPRI, annexé au PLU, est prévu dans le règlement.

En matière d'urbanisme, l'objectif est d'optimiser, dès aujourd'hui, un potentiel foncier d'environ 0,6 ha afin d'assurer un développement urbain, avec des objectifs de densité de logements par hectare plus importants, dans un contexte global de limitation de la consommation foncière. A cet effet, une densité d'au moins 25 logements par hectare est à privilégier sur un secteur, quand le risque serait de n'en recevoir que 3 à 4...

De plus, l'aménagement et les coûts de viabilisation de la rue des Jardins, à charge de la commune posent question surtout s'ils doivent être engagés pour un faible nombre de logements. Ainsi, par rapport à cette contrainte, il est prévu de démarrer l'aménagement par le secteur urbain situé au Sud de la rue, pour ensuite aménager le secteur Nord, en évitant un raccordement sur la rue des Jardins au Nord, pour des raisons topographiques et du fait que le réseau actuel est insuffisamment dimensionné et à renforcer. De plus, concernant le secteur Nord, afin que l'aménagement proposé soit homogène, il est demandé que l'opération d'aménagement porte sur la totalité de la superficie du secteur Nord.

Idéalement orienté, le secteur permet également d'envisager des implantations de constructions permettant l'optimisation des apports solaires et la réduction des besoins énergétiques grâce à une conception bioclimatique. A ce titre, il est proposé de viser à ce que 50 % de l'énergie primaire des constructions soit assurée par des énergies renouvelables sur le secteur.

Il convient également de préciser que l'objectif est également de favoriser un aménagement du secteur qui permette d'anticiper une éventuelle urbanisation de la partie Est de la rue des Jardins, derrière l'église catholique. L'enjeu étant que, si le PPRI permet un jour de valoriser ce potentiel foncier intramuros, la commune puisse proposer à terme un ensemble urbain cohérent le long de la rue des Jardins.

Du point de vue de la circulation, l'ensemble des aménagements seront desservis par la rue des Jardins, après son réaménagement. Toutefois, afin de ne pas surcharger la rue actuelle au Nord,

particulièrement étroite, il convient d'éviter d'augmenter le trafic au niveau de l'intersection avec la rue de Hilsenheim. A cet effet, il est souhaité qu'aucune liaison automobile ne soit possible entre la rue des Jardins actuellement aménagée et son extension au Sud, vers la rue Welschinger. Il est prévu dans l'OAP que seules les liaisons piétons-cycles puissent être continues sur l'ensemble du linéaire de la rue des Jardins afin de relier la rue Welschinger au Sud à la rue de Hilsenheim au Nord.

D'un point de vue paysager, l'objectif est de maîtriser la frange urbaine Ouest de Muttersholtz en intégrant des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement dans l'espace agricole. En effet, cet espace est un lieu de promenade important pour les habitants et permettrait d'envisager, entre autres, un cheminement Est-Ouest, destiné aux déplacements en mode doux. Cette circulation serait "adossée" à un corridor écologique créant une continuité piétonne allant de la rue Welschinger, via l'église catholique, à l'espace agricole Ouest, en longeant le fossé du *Dorfgraben*.

### ***La densification urbaine au service de la préservation des espaces agricoles et naturels***



*Prolongement vers le Sud de la rue des Jardins (aire de retournement).*



*La "rue" des Jardins au niveau de son débouché sur la rue de Welschinger*



*Partie aménagée de la rue des jardins, en limite Nord.*

---

L'OAP prévue est en cohérence avec les principes du PADD et notamment de l'orientation liée à la modération de la consommation foncière, qui indique vouloir "*tirer profit du potentiel de densification/ réhabilitation du bâti ancien, d'optimiser le foncier et les réseaux existants, sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain*"<sup>1</sup>.

De fait, le PADD du PLU de Muttersholtz affiche cette ambition de "*limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle*"<sup>2</sup>.

Ainsi le projet de modification s'inscrit pleinement dans cette volonté de limiter sa consommation foncière et de valoriser son potentiel foncier urbain.

### ***Un impact sur les zones déjà urbanisées positif***

L'OAP proposée va permettre de mieux exploiter le foncier urbanisable, en créant à terme un quartier à dominante d'habitat, intégré à son environnement et à proximité immédiate des équipements du village. Ainsi l'image urbaine de la rue des Jardins sera bénéfique à l'ensemble de la commune et améliorera les déplacements à Muttersholtz.

**> En conclusion, un projet de densification du tissu d'habitat de la commune ne dénaturera pas le tissu urbain des espaces considérés.**

### ***Un impact sur les activités agricoles nul***

Les terrains concernés par le projet sont localisés sur des espaces privés, non cultivés ou des espaces bâtis imperméabilisés.

Aucun des terrains reclassés en zone "UA" ne sont exploités par des agriculteurs.

De même, aucune parcelle identifiée comme support du renforcement de la trame verte Est-Ouest n'est identifiée au registre parcellaire graphique -RPG- permettant l'identification des parcelles agricoles<sup>3</sup>.

**> En conclusion, l'impact est nul sur l'activité des exploitations agricoles**

### ***Un impact sur l'environnement nul voire à effets positifs sur la biodiversité ordinaire***

L'OAP ne modifie aucune règle écrite du PLU. Elle met simplement en place des préconisations à même d'assurer à la commune une meilleure valorisation du foncier disponible et de prendre en compte des aspects environnementaux (trame verte, zone inondable, etc.), urbains (orientation du bâti, principe de desserte viaire, etc.) et paysagers qui ne modifient pas l'impact sur l'environnement du PLU actuel.

**> En conclusion, l'impact de l'introduction d'une nouvelle OAP sur l'environnement est favorable et permet une meilleure cohérence et prise en compte des continuités écologiques.**

---

1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables, p.13 .

2 Idem p.14.

3 Le registre parcellaire graphique -RPG- est une base de données géographiques servant notamment de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune -PAC-.

---

#### **IV. 4 Les pièces modifiées du dossier PLU**

Les documents suivants sont modifiés :

- **Le rapport de présentation** : intègre, via la présente notice, la justification de l'inscription de l'OAP "Jardins".
- **Le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation** : est complété par l'ajout de l'OAP "Jardins" (secteur n°6) pour encadrer et maîtriser l'aménagement du secteur identifié.
- **Le règlement graphique** : est modifié, du fait de l'ajout de la nouvelle OAP, afin de localiser et préciser le contour de l'OAP.

L'ensemble des pièces à modifier est répertorié dans les pages suivantes ou dans une pièce annexe.

##### **IV. 4 - 1 Le rapport de présentation modifié**

La rapport de présentation est complété par la présente notice justifiant de l'intérêt de l'OAP Jardins

- La présente notice est annexée au rapport de présentation du PLU et le complète.

##### **IV. 4 - 2 Le dossier des OAP modifié**

Le document présentant l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation est complété par une sixième OAP, dite "Jardins".

L'OAP nouvelle est présentée dans une pièce annexe.

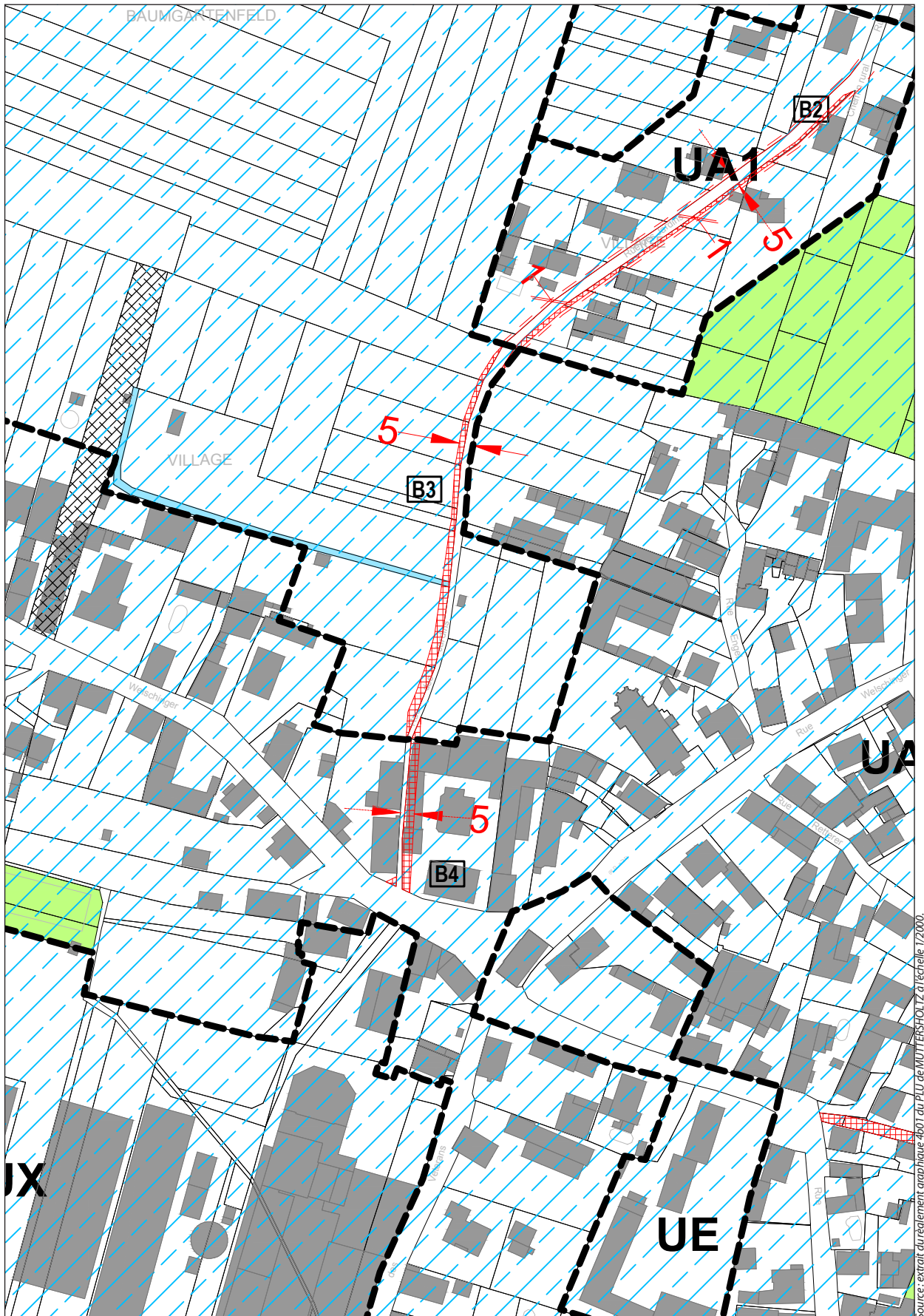
##### **IV. 4 - 3 Le règlement graphique modifié**

Le règlement graphique actuel :

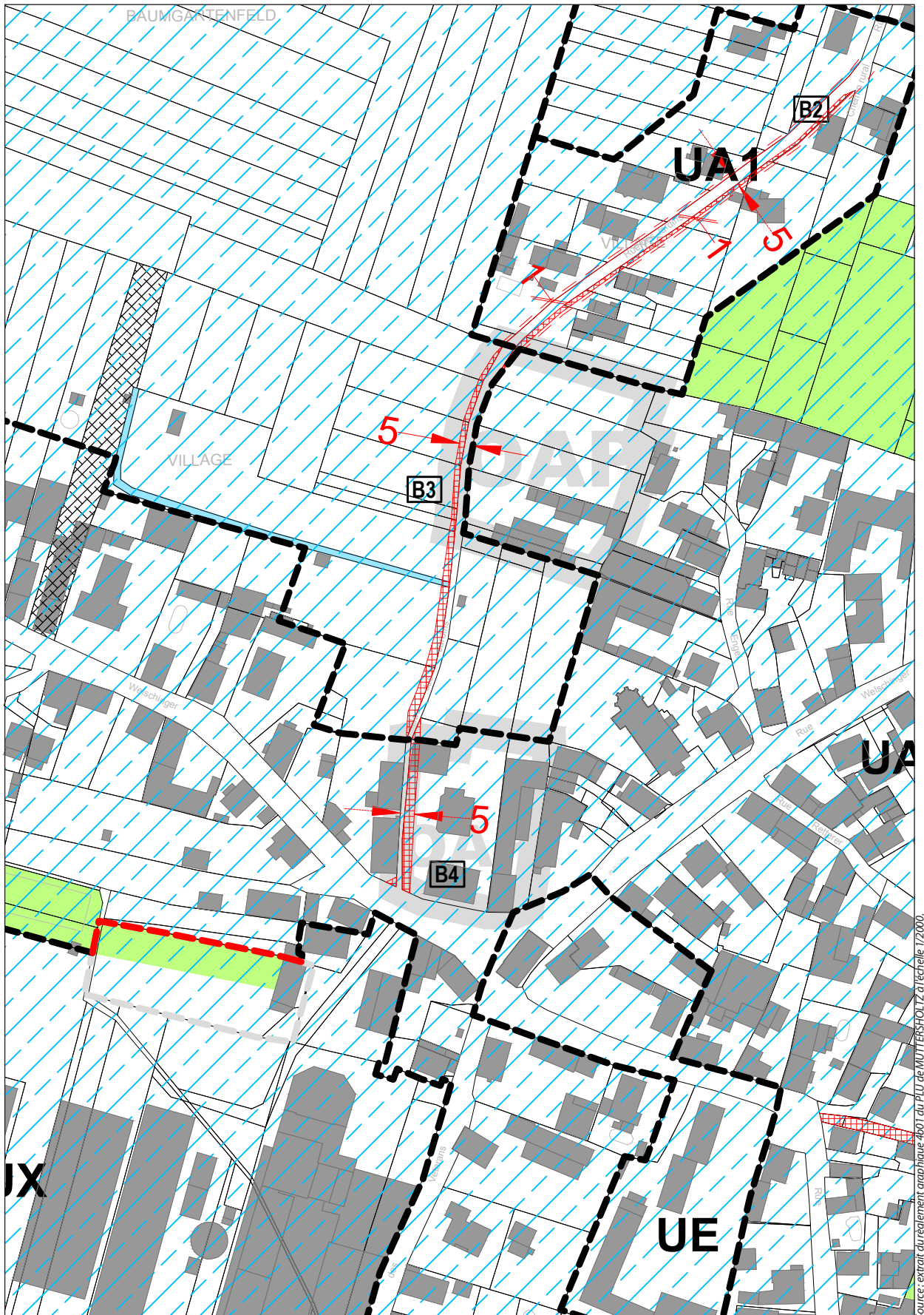
- Le plan du "règlement graphique 4b01 du PLU de MUTTERSHOLTZ au 1/2000" est modifié afin de présenter le périmètre de la nouvelle OAP "multisite".

L'extrait du plan de règlement actuel modifié est présenté aux pages suivantes.

**DOCUMENT ACTUEL**



**DOCUMENT MODIFIÉ**



Source : extrait du règlement graphique 4b01 du PLU de MUTTERSOLTZ à l'échelle 1/2000.

## V. Point n°2 : modification de la règle sur les toitures terrasses

---

### V. 1 Objectif

Dans les centres anciens des agglomérations de Muttersholtz (zone "UA"), l'application du règlement écrit actuel de Muttersholtz est relativement contraignante en matière de construction de toitures terrasses, et empêche de faire évoluer la morphologie du tissu historique.

De fait, les toitures terrasses, totales ou partielles, ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne concernent que les constructions de "seconde ligne" et au-delà ou les annexes (cf. article 11, page 16 du règlement écrit). Or, l'article 7 du règlement écrit précise que la "première ligne" est considérée comme étant comprise entre "0 et 30 mètres" (cf. p.13 du règlement écrit). De fait, cela exclut toute possibilité de réaliser une toiture terrasse dans les 30 premiers mètres, comptés depuis l'espace public en zone "UA".

Ainsi, il est proposé de rectifier la notion de "première ligne" afin de permettre la réalisation de toitures terrasses n'ayant pas, ou très peu, d'impact sur l'aspect architectural des constructions vues depuis l'espace public.

Concernant les pentes de toiture en zone UA et UB la règle imposant globalement une pente entre 30° et 52° a donné lieu à décharge, notamment sur les annexes (garages, abris) pour autoriser une pente plus faible. Aussi une règle permettant les pentes de toitures inférieures à 30°, pour les annexes est mise en place.

### V. 2 Justification

#### ***Permettre des projets architecturaux plus innovants et une densification du tissu urbain.***

Il apparaît aujourd'hui que les règles en place sont trop contraignantes et empêchent des projets innovants, alors qu'ils n'ont aucun impact sur l'aspect des constructions vues depuis l'espace public.

En effet, la commune de Muttersholtz s'est vue contrainte de refuser des permis de construire jugés acceptables, en terme d'intégration urbaine, au motif qu'ils prévoyaient des toitures terrasses à moins de 30 mètres de la rue. Or, la municipalité n'a jamais souhaité interdire les toitures terrasses, notamment celles qui sont destinées à être végétalisées, mais uniquement assurer la pérennité de l'aspect du centre ancien. Il n'est plus envisageable aujourd'hui d'empêcher des projets qui proposent une densification notable du tissu bâti, alors qu'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'objectif pour la commune est essentiellement basé sur la préservation de l'aspect traditionnel des habitations alsaciennes typiques, mais uniquement pour les parties "visibles" depuis l'espace public.

De plus, le PADD du PLU, affiche par ailleurs la volonté de "*prendre en compte la qualité du patrimoine architectural du vieux-village et valoriser les éléments qui en font sa richesse, tout en permettant l'évolution de ce même patrimoine, à travers un équilibre justement dosé entre tradition et modernité, notamment en prenant en considération l'évolution des modes d'occupation du bâti*"<sup>1</sup>. Or, la règle actuelle est trop contraignante et limite trop fortement cette possibilité de "modernité" souhaitée dans la commune.

Afin de répondre à cette volonté de souplesse dans l'interprétation de la règle il est proposé de modifier le règlement écrit afin de permettre les toitures terrasses pour les constructions en seconde ligne.

---

1 PADD p.8.



---

### **V. 3            *Les pièces modifiées du dossier PLU***

Les documents suivants sont modifiés :

- **Le règlement écrit** : est modifié du fait de la rectification de la règle sur les toitures terrasses et les annexes en zone "UA" et "UB".

L'ensemble des pièces à modifier sont répertoriées dans les pages suivantes.

#### **V. 3 - 1    *Le règlement écrit modifié***

Les pages 13, 16, 27 et 85 du règlement écrit sont modifiées afin de :

- supprimer la rédaction de l'article 7 UA qui considère la "*première ligne*" comme étant comprise entre "*0 et 30 mètres*",
- autoriser les pentes de toitures inférieures à 30° pour les constructions annexes,
- ajouter au glossaire, en annexe du règlement écrit, une définition des constructions de première et seconde ligne.

**DOCUMENT ACTUEL**

8. si des raisons d'accès à la parcelle et de sécurité justifient un retrait des constructions, ou du mur séparatif, par rapport à l'alignement.
9. aux constructions et installations nouvelles qui doivent respecter une marge de recul au moins égale à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

**Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales****Dans la zone UA :**

1. En première ligne (entre 0 et 30 mètres) : à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.
2. En seconde ligne : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.
3. Dans le cas où une construction existante riveraine à usage d'habitation et possédant des ouvertures latérales est déjà implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction, lorsqu'elle est édifiée sur la limite séparative ne peut excéder 3 mètres de hauteur comptés du sol naturel à l'égout de la toiture.
4. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - que leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas **3,5** mètres dans la marge de reculement ;
  - que la longueur d'accolement ne dépasse pas **9** mètres par limites et **20** mètres cumulés sur plusieurs limites ;
  - en cas d'adossement à un pignon existant en attente, dans ce cas la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur, nonobstant ;
  - en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.

**Dans le secteur de zone UA2 :**

5. Les constructions situées en première ligne doivent être implantées :
  - sur la limite séparative Nord ;
  - sur les autres limites séparatives latérales les constructions seront implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché

**DOCUMENT MODIFIÉ**

- | ~~6.7.~~ aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- | ~~7.8.~~ aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.
- | ~~8.9.~~ si des raisons d'accès à la parcelle et de sécurité justifient un retrait des constructions, ou du mur séparatif, par rapport à l'alignement.
- | ~~9.10.~~ aux constructions et installations nouvelles qui doivent respecter une marge de recul au moins égale à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

**Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales****Dans la zone UA :**

1. En première ligne (~~entre 0 et 30 mètres~~) : à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.
2. En seconde ligne : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.
3. Dans le cas où une construction existante riveraine à usage d'habitation et possédant des ouvertures latérales est déjà implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction, lorsqu'elle est édifiée sur la limite séparative ne peut excéder 3 mètres de hauteur comptés du sol naturel à l'égout de la toiture.
4. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - que leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas **3,5** mètres dans la marge de reculement ;
  - que la longueur d'accolement ne dépasse pas **9** mètres par limites et **20** mètres cumulés sur plusieurs limites ;
  - en cas d'adossement à un pignon existant en attente, dans ce cas la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur, nonobstant ;
  - en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.

**DOCUMENT ACTUEL**

6. en cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à **12 mètres**, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial.

**Article 11 UA: Aspect extérieur et aménagement des abords**

*Rappel: 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.*

**Aspect extérieur**

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

**Toitures**

2. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dans la zone UA :**

3. Les toitures des constructions situées en première ligne doivent avoir des pans de toiture, dont l'inclinaison doit être comprise entre **30°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes ainsi que les pans cassés sont autorisés.
4. Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les constructions de seconde ligne et au-delà ou les annexes.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées à un service public et/ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur de zone UA2 :**

6. Les toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre **40°** et **45°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.

**DOCUMENT MODIFIÉ****Dispositions particulières**

5. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
6. en cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à **12 mètres**, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial.

**Article 11 UA: Aspect extérieur et aménagement des abords**

*Rappel: 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.*

**Aspect extérieur**

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

**Toitures**

2. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dans la zone UA:**

3. Les toitures des constructions situées en première ligne doivent avoir des pans de toiture, dont l'inclinaison doit être comprise entre **30°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes ainsi que les pans cassés sont autorisés.
4. **Les toitures inférieures à 30° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les annexes, de type garage, abris, véranda, etc.**
- ~~3.5.~~ Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les constructions de seconde ligne ~~et au delà ou les annexes.~~
- ~~4.6.~~ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées à un service public et/ou d'intérêt collectif.

**DOCUMENT ACTUEL****Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :****Toitures**

2. Les toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre **30°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.
3. Les toitures terrasses sont autorisées.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dispositions particulières applicables au secteur UBb :****Toitures**

5. Les toitures des constructions devront être plate ou monopente avec une pente maximale de **15°**.
6. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dans les zones soumises au risque inondation :**

7. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres.
8. En dehors de l'emprise des constructions, les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser **0,50** mètres de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

**Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :****Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

9. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.
10. Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale);
  - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut.
11. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
  - **1,20** mètres, mur bahut éventuel compris.

**DOCUMENT MODIFIÉ****Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :****Toitures**

- 2. Les toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre 30° et 52°. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.
- 2.3. Les toitures inférieures à 30° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les annexes, de type garage, abris, véranda, etc.
- 3.4. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 4.5. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dispositions particulières applicables au secteur UBb :****Toitures**

- 5.6. Les toitures des constructions devront être plate ou monopente avec une pente maximale de 15°.
- 6.7. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dans les zones soumises au risque inondation :**

- 7.8. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres.
- 8.9. En dehors de l'emprise des constructions, les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètres de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

**Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :****Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- 10. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.
- 11. Les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.
- 9.12. Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale);
  - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

## DOCUMENT ACTUEL

### **Construction annexe**

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.

### **Construction isolée**

Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (Permis d'Aménager (PA), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU), etc.)

### **Contiguïté**

Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.

### **Cote NGF**

Le **Nivellement Général de la France** (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain.

### **Dépendances**

Construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal (remise, garage, abri de jardin, piscine couverte), d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres et de 4,50 mètres de hauteur totale.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est définie comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Elle prend notamment en compte les débords de toiture, ainsi que les balcons.

(d'après : Le PLU, Isabelle Cassin, Editions du Moniteur 2007)

### **Extension mesurée**

Une extension dite mesurée d'un bâtiment correspond à une extension non disjointe de 20 % de surface de plancher supplémentaire au maximum par rapport à la superficie du bâtiment d'origine.



## DOCUMENT MODIFIÉ

### **Constructions**

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

### **Construction de première ligne**

Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée du bâtiment principal à usage d'habitat et de ses annexes historiques.

### **Construction de seconde ligne**

Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contiguë ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### **Construction annexe**

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.

### **Construction isolée**

Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (Permis d'Aménager (PA), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU), etc.)

### **Contiguïté**

Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.

### **Cote NGF**

Le **Nivellement Général de la France** (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain.

### **Dépendances**

Construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal (remise, garage, abri de jardin, piscine couverte), d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 m, d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres et de 4,50 mètres de hauteur totale.

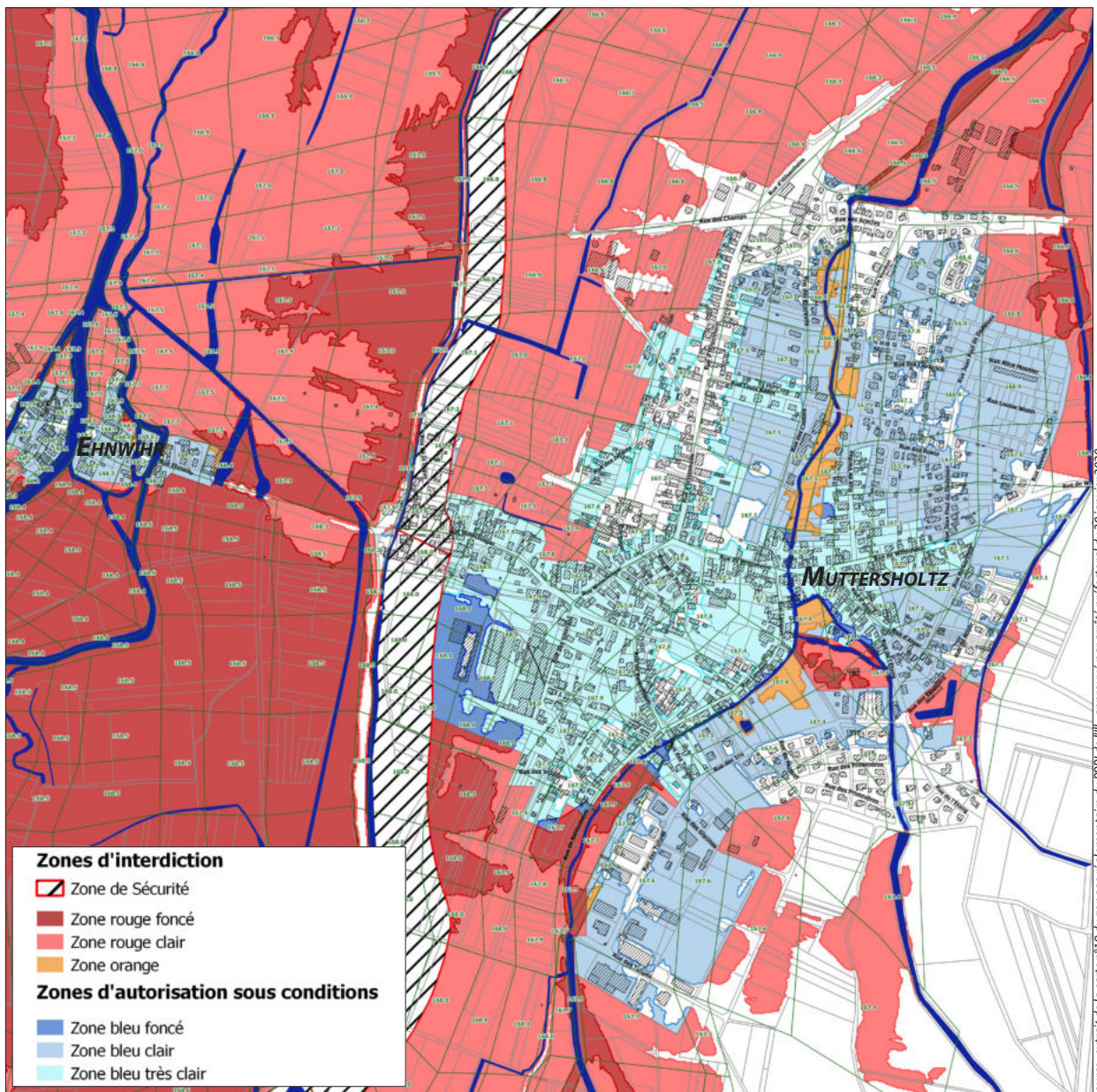
## VI . Point n°3 : modification de la règle sur les clôtures

### VI. 1 Contexte

Muttersholtz est une commune particulièrement impactée par le risque d'inondation lié à l'Ill, qui traverse la commune du Nord au Sud. Un plan de prévention du risque inondation -PPRI- de l'Ill a été approuvé par un arrêté préfectoral du 30 janvier 2020. La commune étant concernée par le PPRI, ce dernier est annexé au PLU de Muttersholtz.

En zones urbaines ou à urbaniser, la réalisation de clôtures comportant des murs-bahuts est de nature à empêcher le libre écoulement des eaux.

#### **EXTRAIT DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE DU PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION -PPRI- DE L'ILL**



---

## **VI. 2            Objectif**

L'enjeu de la modification est de mieux prendre en compte cette nécessité de "transparence hydraulique" au niveau des clôtures, dont les murs bahuts empêchent le libre écoulement des eaux.

Le présent point de modification a pour objet de modifier les règles relatives à l'aspect des clôtures afin de permettre une meilleure prise en compte du risque inondation dans la commune.

Ainsi, il est proposé de préciser la définition des "clôtures" dans le glossaire du règlement écrit, et de rectifier la rédaction en zone urbaine UA, UB, UE et UX ainsi que dans les zones à urbaniser 1AU et 1AUX afin de favoriser la transparence hydraulique.

## **VI. 3            Justification**

L'objectif est de mieux prendre en compte le risque inondation sur la commune en favorisant la transparence hydraulique afin de laisser une plus libre circulation de l'eau.

Ainsi cette disposition s'applique aux zones urbaines et à urbaniser, à l'exception de la zone UA, qui correspond au tissu ancien de la commune. En effet, dans cette zone, les clôtures sont marquées par de nombreux murs bahuts existants et il n'apparaît pas efficace, ni opportun, d'interdire des murs bahuts sur les nouvelles constructions. Une telle disposition conduirait à une rupture esthétique qui dénaturerait la cohérence du tissu ancien de la commune. Aussi la règle n'interdit pas les murs pleins et les murs bahuts, mais fixe l'exigence de "*favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue*" (art. 11 UA).

Concernant les autres zones urbaines, il est proposé de retirer toute mention à la possibilité de réaliser des "murs-bahuts" aux articles 11 du règlement écrit des zones UB, UE, UX, 1AU et 1AUX. Pour assurer une bonne lecture de la règle il est proposé d'inscrire clairement, aux mêmes articles, la règle précisant que "*les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue*".

---

## **VI. 4            *Les pièces modifiées du dossier PLU***

### **VI. 4 - 1    *Le règlement écrit modifié***

- Les articles 11 des zones "UA", "UB", "UE", "UX", "1AU" et "1AUX" sont modifiés, page :
  - 27 et 28 du règlement écrit pour la zone UB,
  - 35 du règlement écrit pour la zone UE,
  - 43 du règlement écrit pour la zone UX,
  - 55 du règlement écrit pour la zone 1AU,
  - 63 du règlement écrit pour la zone 1AUX.
- Ajout au glossaire, en annexe du règlement écrit, une définition de :
  - la claire-voie,
  - des murs bahuts, pleins et de soutènements,
  - du terrain naturel,
  - et de la transparence hydraulique.

**N.B.** Seule la modification de la zone UB est présentée aux pages suivantes. L'ensemble des modifications proposées sont présentées dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

**DOCUMENT ACTUEL****Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :****Toitures**

2. Les toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre **30°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.
3. Les toitures terrasses sont autorisées.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dispositions particulières applicables au secteur UBb :****Toitures**

5. Les toitures des constructions devront être plate ou monopente avec une pente maximale de **15°**.
6. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dans les zones soumises au risque inondation :**

7. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres.
8. En dehors de l'emprise des constructions, les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser **0,50** mètres de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

**Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :****Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

9. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.
10. Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale);
  - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut.
11. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
  - **1,20** mètres, mur bahut éventuel compris.

**DOCUMENT ACTUEL**

12. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
- **1,80** mètres, mur bahut éventuel compris.

**Dispositions particulières applicables au secteur UBb :****Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

13. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.
14. Les clôtures doivent être constituées :
- par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale) et dans la limite de **1,50** mètre de hauteur ;
  - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut, d'une hauteur maximale de **0,50** mètres.
15. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
- **1,20** mètres, mur bahut éventuel compris.
16. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
- **1,40** mètres, et seront composées d'un grillage souple sur limite séparative. Toute autre forme de clôture est interdite.

**Carports**

17. Le nombre de « carport » est limité à un par logement, un carport pouvant regrouper au maximum **2** places de stationnement par logement soit un maximum de **30 m<sup>2</sup>**.
18. Hormis la structure pouvant être en métal, les « carports » devront être en bois. Leur toiture devra être de pente inférieure à **5°**. La façade par laquelle se fera l'accès véhicule depuis la voie ou emprise publique devra être totalement ouverte. Les 3 autres façades pourront être closes par un système en claire-voie.

**Article 12 UB : Stationnement des véhicules****Stationnement automobile**

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "Stationnements de véhicules à réaliser" du présent règlement.

**DOCUMENT MODIFIÉ****Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :****Toitures**

- 2. Les toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre 30° et 52°. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.
- ~~2.3.~~ Les toitures inférieures à 30° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les annexes, de type garage, abris, véranda, etc.
- ~~3.4.~~ Les toitures terrasses sont autorisées.
- 4.5. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dispositions particulières applicables au secteur UBb :****Toitures**

- ~~5.6.~~ Les toitures des constructions devront être plate ou monopente avec une pente maximale de 15°.
- ~~6.7.~~ Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

**Dans les zones soumises au risque inondation :**

- ~~7.8.~~ Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres.
- ~~8.9.~~ En dehors de l'emprise des constructions, les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser **0,50** mètres de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

**Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :****Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

- 10. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.
- 11. Les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.
- 9.12. Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale);
  - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

**DOCUMENT MODIFIÉ**

~~10~~**13.** Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :

- **1,20** mètres, ~~mur bahut éventuel compris.~~

~~11~~**14.** Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :

- **1,80** mètres, ~~mur bahut éventuel compris.~~

**Dispositions particulières applicables au secteur UBb :*****Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives***

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

15. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.

~~12~~**16.** Les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.

~~13~~**17.** Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale) et dans la limite de **1,50** mètre de hauteur ;
- et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, ~~comportant ou non un mur bahut~~, d'une hauteur maximale de **0,50** mètres.

~~14~~**18.** Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :

- **1,20** mètres, ~~mur bahut éventuel compris.~~

~~15~~**19.** Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :

- **1,40** mètres, et seront composées d'un grillage souple sur limite séparative. Toute autre forme de clôture est interdite.

***Carports***

~~16~~**20.** Le nombre de « carport » est limité à un par logement, un carport pouvant regrouper au maximum **2** places de stationnement par logement soit un maximum de **30 m<sup>2</sup>**.

~~17~~**21.** Hormis la structure pouvant être en métal, les « carports » devront être en bois. Leur toiture devra être de pente inférieure à **5°**. La façade par laquelle se fera l'accès véhicule depuis la voie ou emprise publique devra être totalement ouverte. Les 3 autres façades pourront être closes par un système en claire-voie.



**DOCUMENT MODIFIÉ****ANNEXE 1 : GLOSSAIRE****Affouillement et exhaussements du sol**

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètre.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

**Aires de stationnement**

Parcs de stationnement publics ou privés.

**Dépôts de véhicules**

Dépôt de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux, ..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)

**Alignement**

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

**Carports**

Les carports sont des structures légères qui doivent être en bois (la structure pouvant néanmoins être métallique) avec une couverture et sans cloisons étanches, permettant le stationnement de véhicule.

**Claire-voie**

Clôture formant un ensemble ajouré et régulier entre les dispositifs mis en place. Le dispositif doit présenter des vides (laissant passer le jour) et des pleins, de telle sorte à laisser une forme de transparence du regard.

**Clôture**

Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclôre un espace.

Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers.

## DOCUMENT MODIFIÉ

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est définie comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Elle prend notamment en compte les débords de toiture, ainsi que les balcons.

(d'après : Le PLU, Isabelle Cassin, Editions du Moniteur 2007)

### **Extension mesurée**

Une extension dite mesurée d'un bâtiment correspond à une extension non disjointe de 20 % de surface de plancher supplémentaire au maximum par rapport à la superficie du bâtiment d'origine.

### **Habitat intermédiaire**

Il s'agit d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier (facilitation de la densification), à l'appropriation de l'espace par les habitants et à la création de lieux de proximité. L'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types : les maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande, les petits collectifs d'une volumétrie proche des maisons (villa urbaine, maison de ville ou de bourg) et certaines formes d'habitats mélangeant les aspects de l'individuel et du collectif (corps de ferme transformés en habitat).

### **Largeur de plate-forme**

On entend par largeur de plate-forme : la bande de roulement et les accotements et/ou trottoirs.

### **Mur bahut**

Mur bas, servant de base à une clôture. Il peut supporter, par exemple, une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade. Il peut assurer, selon sa position, la fonction mécanique de mur porteur ou de soutènement.

### **Murs pleins**

Le mur plein désigne notamment les murs ne comportant aucune ouverture, c'est-à-dire des murs sans fenêtres et sans portes. C'est un dispositif qui s'élève sur une certaine longueur et qui sert à enclore, à séparer ou à supporter une poussée. Les murs dit « gabions », par exemple, entrent la catégorie des murs pleins.

### **Mur de soutènement / mur de remblais**

Un mur de soutènement sert à empêcher les terres d'un héritage supérieur de glisser ou de s'abattre sur un héritage inférieur.

**DOCUMENT MODIFIÉ****Surface Habitable**

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Les normes d'habitabilité sont exprimées en surfaces minimales habitables ; ainsi, la surface habitable minimale d'un logement est de 16 m<sup>2</sup>, celle d'une pièce isolée de 9 m<sup>2</sup>.

**La Surface de Plancher**

Cette Surface de Plancher (SP) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et à la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute), la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Pour tous détails, consulter le Code de l'Urbanisme.

**Terrain naturel**

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

**Transparence hydraulique**

La transparence hydraulique suppose le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## VII . Point n°4 : modification d'une règle de recul des constructions

---

### VII. 1 **Contexte**

Les dispositions du règlement concernant les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, posent des problèmes d'application dans certains cas particuliers. Ainsi, la règle actuelle s'avère inadaptée, voir totalement "bloquante", dans les cas des parcelles étroites et présentant une configuration en biais, par rapport à l'espace public.

En effet, le règlement actuel a été envisagé pour des cas "classiques" où le parcellaire est organisé de manière perpendiculaire à la voirie. Or dans certains cas, les parcelles privées le long de la rue sont étroites et de biais. Dans ces cas il est particulièrement difficile, voire impossible, de respecter la règle actuelle d'implantation des constructions si l'on souhaite réaliser une construction qui soit perpendiculaire aux limites séparatives (permettant d'avoir des angles droits dans la construction). Dans ce cas, la façade des constructions est amenée à être en biais par rapport à la rue et, de fait, certains points de la façade dépassent la limite de 3 mètres comptés depuis l'alignement des voies et places publiques (en zone UA) ou n'arrivent pas à rester compris dans un recul compris entre 3 et 7 mètres (en zone UB).

Dans ces cas de figures, il est particulièrement difficile, voir impossible, de respecter la règle d'implantation des constructions du PLU actuel.

### VII. 2 **Objectif**

Le présent point de modification a pour objet de modifier les règles de reculs des constructions, par rapport aux voies et emprises publiques, afin de rendre certains projets réalisables et d'éviter l'inconstructibilité de fait de certaines parcelles en dents creuses de la commune..

Il est proposé d'ajouter aux articles 6 des zones "UA" et "UB" la disposition suivante : *"dans le cas où la configuration de la parcelle ne permettrait manifestement pas de respecter les conditions fixées au paragraphe 1 [ paragraphe qui introduit la règle de recul ] du présent article (parcelles en biais), une dérogation est possible à condition qu'au moins les 2/3 de la façade principale donnant sur la rue soient compris dans le recul autorisé"*.

### VII. 3 **Justification**

***Permettre une meilleure valorisation du potentiel foncier de la commune et une densification du tissu urbain.***

L'enjeu du présent point de modification est notamment de permettre la constructibilité de certaines parcelles. Cette disposition vise donc à valoriser le potentiel foncier intramuros de Muttersholtz, tout en respectant la philosophie générale du PLU et de l'inscription dans un tissu urbain existant. Cette disposition concerne les zones "UA" et "UB", seules à même de rencontrer ce type de difficultés.

---

## **VII. 4        *Les pièces modifiées du dossier PLU***

### **VII. 4 - 1   *Le règlement écrit modifié***

Le règlement écrit est modifié du fait de la rectification de la règle (articles 6) sur les limites d'alignement en zone "UA" et "UB".

- Les pages 12 et 23 du règlement écrit sont modifiées

**N.B.** Seule la modification de la zone UA est présentée aux pages suivantes. L'ensemble des modifications proposées sont présentées dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

**DOCUMENT ACTUEL**

7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

**Electricité et télécommunications**

8. Les réseaux seront posés en souterrain.

**Article 5 UA: Superficie minimale des terrains constructibles**

sans objet

**Article 6 UA: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Dispositions générales****Cas des voies routières**

1. Sauf disposition graphique contraire, les façades des constructions situées en première ligne doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit sur la ligne des constructions existantes, sans pouvoir dépasser **3 mètres** comptés depuis l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Dans le secteur de zone UA2**

2. les façades des constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

3. aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
4. aux équipements publics et collectifs, qui pourront s'implanter en limite ou au-delà de **0,50 mètres**.
5. aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt général.
6. aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
7. aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

**DOCUMENT MODIFIÉ**

7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

**Electricité et télécommunications**

8. Les réseaux seront posés en souterrain.

**Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles**

sans objet

**Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Dispositions générales****Cas des voies routières**

1. Sauf disposition graphique contraire, les façades des constructions situées en première ligne doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit sur la ligne des constructions existantes, sans pouvoir dépasser 3 mètres comptés depuis l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Dans le cas où la configuration de la parcelle ne permettrait manifestement pas de respecter les conditions fixées au paragraphe 1 du présent article (parcelles en biais), une dérogation est possible à condition qu'au moins les 2/3 de la façade principale donnant sur la rue soient compris dans le recul autorisé.

**Dans le secteur de zone UA2**

2.3. les façades des constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

3.4. aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

4.5. aux équipements publics et collectifs, qui pourront s'implanter en limite ou au-delà de **0,50** mètres.

5.6. aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt général.

## VIII . Point n°5 : reclassement d'une partie de zone UA en zone UX

### VIII. 1 Contexte

La société **Mathis SAS**, est une entreprise historique de la commune de Muttersholtz. Cette menuiserie industrielle de bois lamellé-collé, inauguré en 1875, est un important employeur pour la commune et compte plus d'une centaine de salariés. Situés à proximité immédiate du centre-village de Muttersholtz, les bâtiments de productions ont leur accès principal depuis le 34 rue Welschinger, soit à moins de 50 mètres de la mairie de Muttersholtz.

A l'heure actuelle, l'entreprise "Mathis SAS" souhaite développer son site de production actuel afin de pouvoir répondre à la forte demande liée à la production de constructions en structure bois, sans pour autant recourir à une délocalisation du fait de l'attachement de l'entreprise à son site "historique". L'entreprise Mathis souhaite ainsi réaménager son site de production et mieux sécuriser son accès principal. A cet effet, l'entreprise s'est portée acquéreuse de parcelles situées en partie Nord de son site de production et souhaite y développer un projet en accord avec la vocation d'activité du site actuel. A cet effet, il est prévu, en accord avec la commune de Muttersholtz également propriétaire dans le secteur concerné, de faire évoluer le zonage actuel afin que l'entreprise puisse se développer, dans le respect du cadre environnant, dans le tissu intramuros de la commune afin de limiter son développement en extension au strict minimum, la constructibilité de l'unité foncière étant par ailleurs contrainte à l'Ouest par la bande de recul d'arrière digue.

#### LOCALISATION DE LA MODIFICATION ET ZONAGE DU PLU.





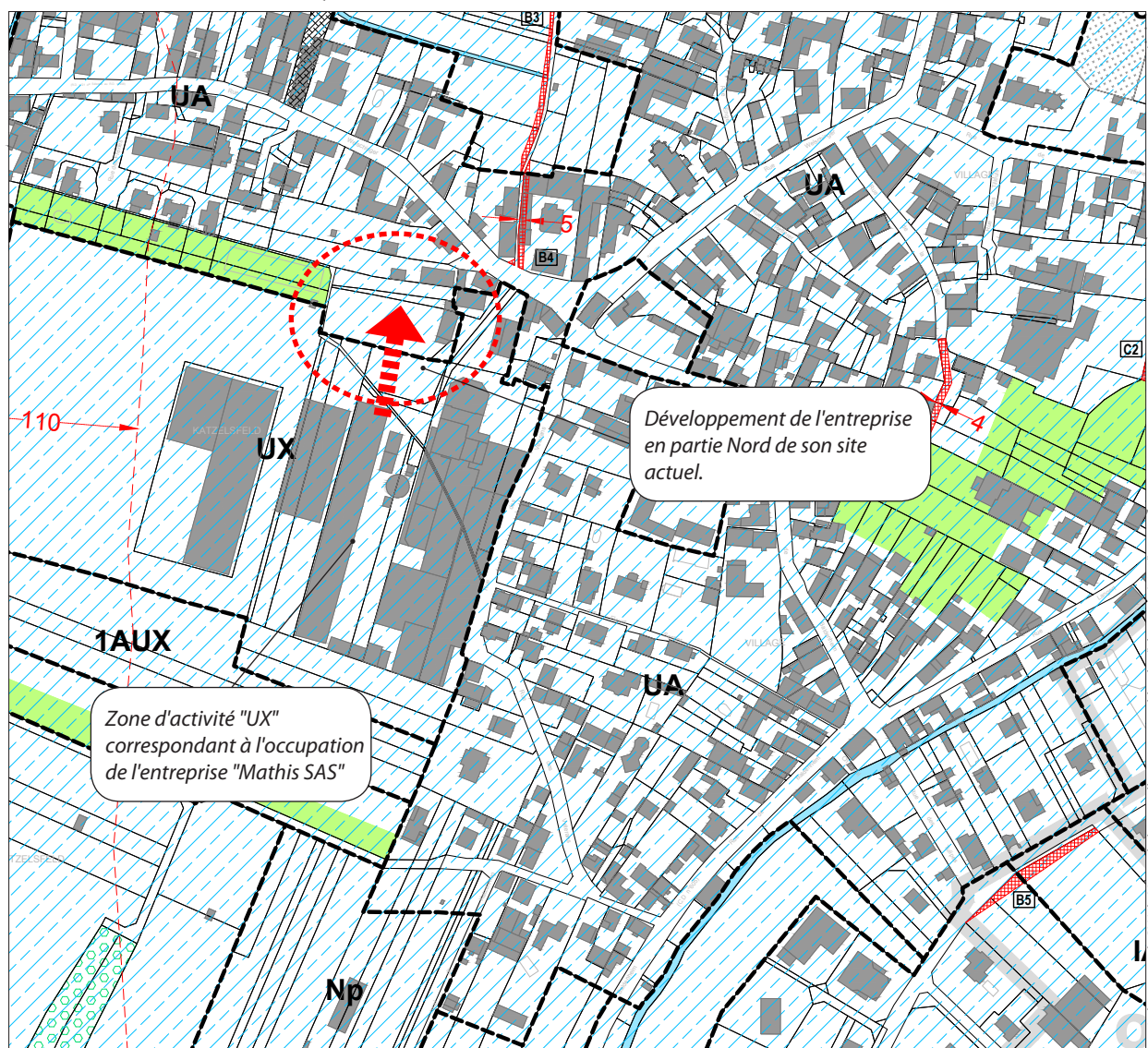
## VIII. 2 Objectif

L'évolution du règlement graphique prévue doit permettre à terme à l'entreprise de se développer et de maintenir son activité à Muttersholtz. A cet effet, l'entreprise souhaite assurer son développement en partie Nord de son site de production.

Ainsi, il est proposé de modifier la limite actuelle entre la zone mixte "UA" et la zone d'activité "UX" afin de permettre à l'entreprise Mathis de se développer, dans le village, sur son site historique.

Cette augmentation de la zone UX sur la zone UA représente une superficie d'environ 22 ares (0,22 ha) et ne modifie en rien la vocation "urbaine" du secteur en question.

### EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- DU PLU DE MUTTERSOLTZ



### VIII. 3 Justification

#### **Permettre le développement d'une entreprise "fleuron" de l'industrie du bois en France en limitant son impact sur l'environnement.**

A la suite d'une très forte augmentation de son activité, liée à une augmentation de la demande sur la construction avec structure bois, l'entreprise Mathis SAS doit pouvoir augmenter sa capacité de production.

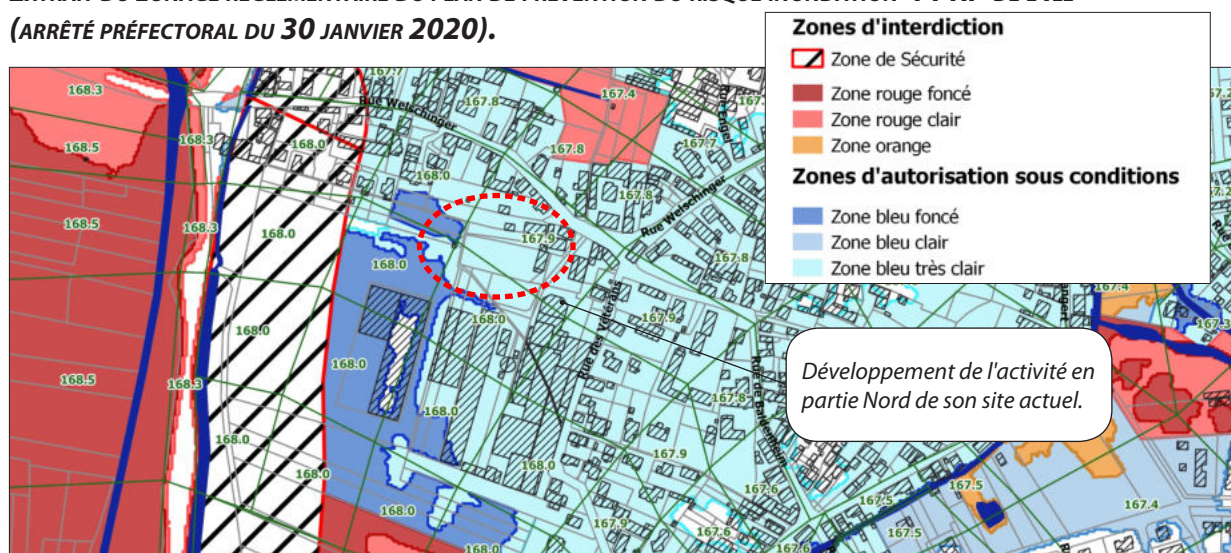
Ce développement doit lui permettre, entre autres, de :

- développer l'activité de son site de production sur un secteur peu impacté par le risque inondation,
- limiter son développement en extension,
- améliorer et mieux sécuriser son accès actuel,
- assurer une meilleure transition entre les zones habitées et son site de production (réalisation d'un espace paysager "tampon" en limite Nord).

A l'heure actuelle, les parcelles concernées sont occupées par une construction d'habitation extrêmement vétuste, dont la démolition à terme semble inéluctable et un espace de jardin attenant à la maison. Les parcelles concernées sont situées en "zone bleu très clair" du PPRI de l'ILL, soit une zone où les conditions de construction sont parmi les plus favorables de la commune et qui pénalisent moins fortement l'entreprise. De plus, afin de préserver un espace "tampon" entre la zone d'activité "UX" et la zone mixte "UA", il est proposé d'étendre la protection de "l'Espace planté à conserver ou à créer au titre de l'article L 151-23 du CU", afin d'assurer l'obligation de préserver et réaliser un espace paysager de transition.

**La modification de la délimitation entre la zone UX et la zone UA et l'extension de "l'espace planté à conserver ou à créer" n'entraîne aucune conséquence négative sur l'agriculture ou l'environnement par rapport à la situation initiale du PLU.**

#### **EXTRAIT DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE DU PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION -PPRI- DE L'ILL (ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 30 JANVIER 2020).**



---

## **VIII. 4 Les pièces modifiées du dossier PLU**

### **VIII. 4 - 1 Le règlement graphique modifié**

Le règlement graphique : est modifié du fait du reclassement d'une partie de la zone "UA" en zone "UX".

- Le plan du "*règlement graphique 4b01 du PLU de MUTTERSHOLTZ au 1/2000*" est modifié.

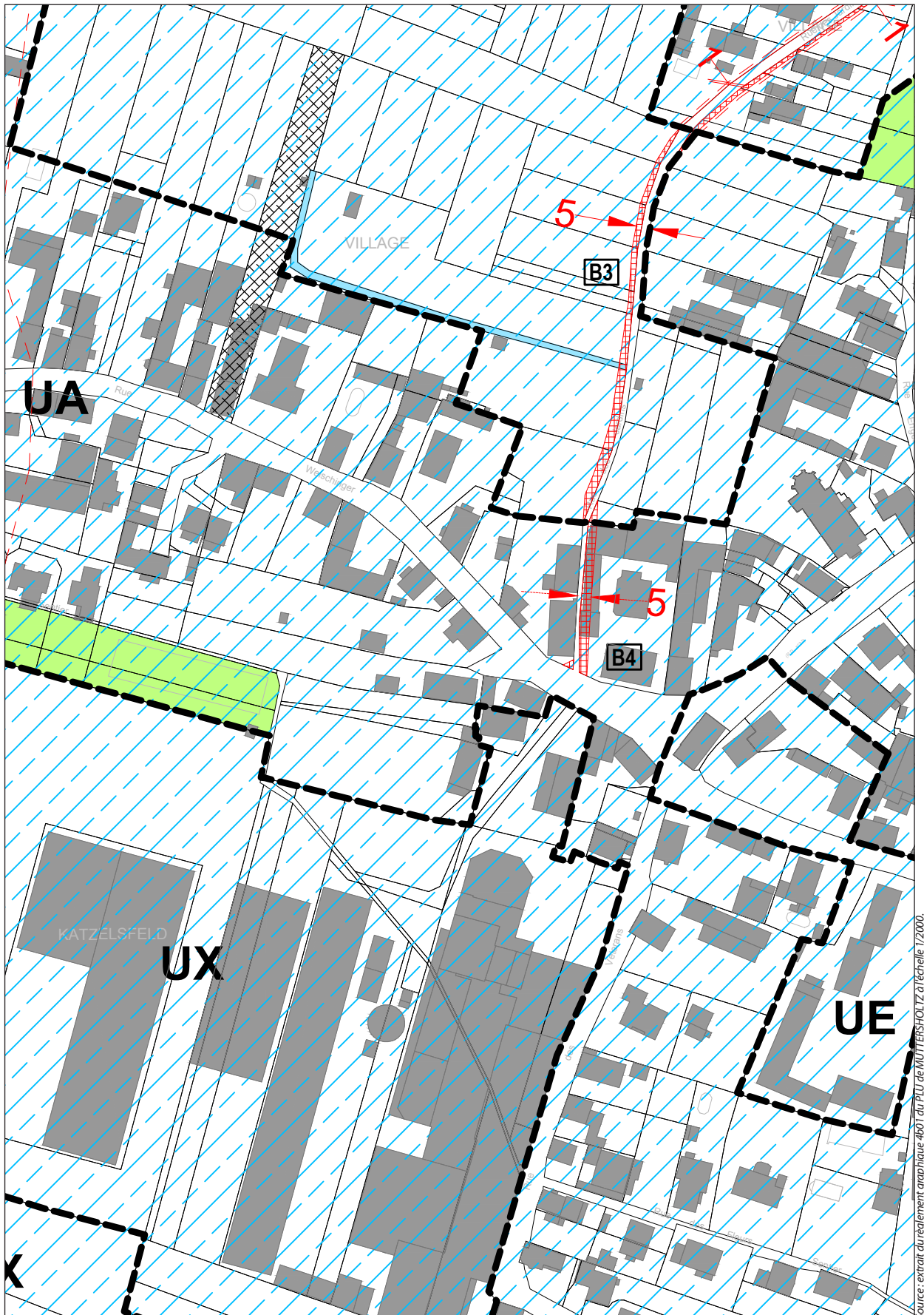
### **VIII. 4 - 2 Le tableau des surfaces modifié**

Le tableau des surfaces : est modifié du fait du reclassement d'une partie de la zone "UA" en zone "UX".

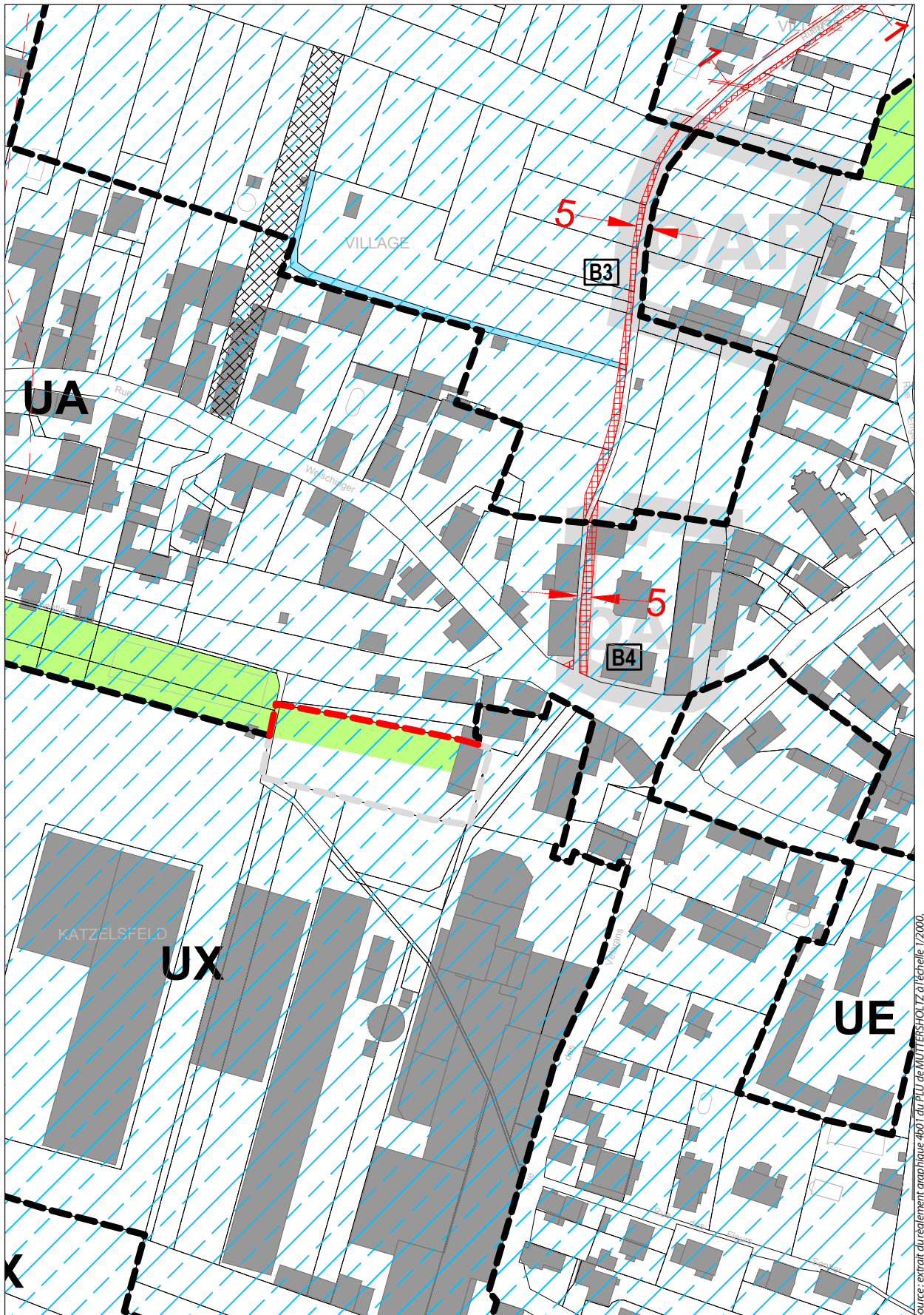
- Le "*tableau des surfaces*" des zones du PLU est modifié.

L'ensemble des pièces à modifier est répertorié dans les pages suivantes.

**DOCUMENT ACTUEL**



**DOCUMENT MODIFIÉ**



**DOCUMENT ACTUEL**

**TABLEAU DES SURFACES**

Type de zones	P.O.S.			P.L.U.			POS - PLU		
	Symbole	Dénomination actuelle	Surfaces en ha	Symbole	Nouvelle dénomination	Surfaces en ha	Différences en ha	Variation	
Zones naturelles à urbaniser à vocation d'habitat	INA	INA1a	11,01	IAU		5,41	-13,0	-71%	
		INA1b	7,39						
		sous-total	18,40		sous-total	5,41			
	<b>TOTAL</b>		<b>18,40</b>	<b>TOTAL</b>		<b>5,41</b>	<b>-13,0</b>	<b>-70,6%</b>	
Zones naturelles à urbaniser à vocation d'Activité et de loisir	INA2	ancien NC		IAUx	IAUx	1,33	-	-	
		INA2	8,76		devient UX				
		sous-total	8,76		sous-total	1,33			
	<b>TOTAL</b>		<b>8,76</b>	<b>TOTAL</b>		<b>1,33</b>			
<b>TOTAL NA</b>			<b>27,16</b>	<b>TOTAL AU</b>			<b>6,74</b>	<b>-20,4</b>	<b>-75,2%</b>
Zones urbaines	UA	UAa	53,37	UA	UA	53,62	2,2	4,1%	
					UA1	1,20			
					UA2	0,76			
		UAi			devient UA				
		sous-total UA	53,37		sous-total UA	55,58			
	UB	UB	24,27	UB	UB	36,78	12,5	12,5	
		ancien Uab			devient UB				
		sous-total UB	24,27		sous-total UB	36,78			
	-			UE	UE	5,33	13,3	-	
		sous-total UE	0,00		sous-total UE	13,32			
	UL	UL	8,80	-	devient UE1		-8,8	-100,0%	
		sous-total UL	8,80		sous-total UL	0,00			
	UX	UX	9,53	UX	LX	7,26	8,6	90,6%	
		ancien INA2			LXs	10,90			
		sous-total UX	9,53		sous-total UX	18,16			
<b>TOTAL</b>		<b>95,97</b>	<b>TOTAL</b>		<b>123,84</b>	<b>27,9</b>	<b>29,0%</b>		
<b>TOTAL U</b>			<b>95,97</b>	<b>TOTAL U</b>			<b>123,84</b>	<b>27,9</b>	<b>29,0%</b>
<b>TOTAL U+NA</b>			<b>123,13</b>	<b>TOTAL U+AU</b>			<b>130,58</b>	<b>7,5</b>	<b>6,1%</b>
version du 27   06   2018									
Zones agricoles	NC	NC	551,63	A	A	404,22	-139,7	-25%	
		NCe			Ac	7,69			
		sous-total	551,63		devient A				
<b>TOTAL</b>		<b>551,63</b>	<b>TOTAL</b>		<b>411,91</b>				
Zones naturelles	NB	NBi	3,26	-	devient UA		-3,3	-100%	
		<b>TOTAL</b>	<b>3,26</b>		<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>			
Zones naturelles	ND	NDai		N	N	716,63	136,4	23%	
		NDb			Nv	6,44			
		NDbi							
		NDc							
		NDdi							
		NDe							
		NDr							
		NC				Np			2,27
			588,98						
		<b>TOTAL</b>			<b>588,98</b>	<b>TOTAL</b>			
<b>TOTAL NC et ND</b>			<b>1143,87</b>	<b>TOTAL A et N</b>			<b>1137,25</b>	<b>-6,6</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Sur un ban communal total de 1267,7 hectares (Données SIG)</b>									
version du 07   03   2019									
			<b>1 267,00</b>				<b>1 267,63</b>	diff :	<b>0,6</b>

Source: extrait du rapport de présentation, annexe du "Tableau des surfaces", p.495.

**DOCUMENT MODIFIÉ**

**TABLEAU DES SURFACES**

Type de zones	P.L.U.			Modification n°1			PLU - PLU modifié		
	Symbole	Dénomination actuelle	Surfaces en ha	Symbole	Nouvelle dénomination	Surfaces en ha	Différences en ha	Variation	
Zones naturelles à urbaniser à vocation d'habitat	IAU		5,41	IAU		5,41	0,0	0%	
		sous-total	5,41		sous-total	5,41			
	<b>TOTAL</b>		<b>5,41</b>	<b>TOTAL</b>		<b>5,41</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	
Zones naturelles à urbaniser à vocation d'Activité et de loisir	IAUx	IAUx	1,33	IAUx	IAUx	1,33	-	-	
		sous-total	1,33		sous-total	1,33			
	<b>TOTAL</b>		<b>1,33</b>	<b>TOTAL</b>		<b>1,33</b>			
<b>TOTAL NA</b>			<b>6,74</b>	<b>TOTAL AU</b>			<b>6,74</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
Zones urbaines	UA	UA	53,62	UA	UA	53,40	-0,22	-0,4%	
		UA1	1,20		UA1	1,20			
		UA2	0,76		UA2	0,76			
		sous-total UA	55,58		sous-total UA	55,36			
	UB	UB	36,78	UB	UB	36,78	0,0	0,0	
		sous-total UB	36,78		sous-total UB	36,78			
	UE	UE	5,33	UE	UE	5,33	0,0	0,0	
		UE1	7,99		UE1	7,99			
		sous-total UE	13,32		sous-total UE	13,32			
	-			-			-	-	
		sous-total UL	0,00		sous-total UL	0,00			
	UX	LX	7,26	UX	LX	7,48	0,22	1,2%	
		LXs	10,90		LXs	10,90			
		sous-total UX	18,16		sous-total UX	18,38			
	<b>TOTAL</b>		<b>123,84</b>	<b>TOTAL</b>		<b>123,84</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	
	<b>TOTAL U</b>			<b>123,84</b>	<b>TOTAL U</b>			<b>123,84</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL U+NA</b>			<b>130,58</b>	<b>TOTAL U+AU</b>			<b>130,58</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
Zones agricoles	A	A	404,22	A	A	404,22	0,0	0%	
		Ac	7,69		Ac	7,69			
		devient A							
<b>TOTAL</b>		<b>411,91</b>	<b>TOTAL</b>		<b>411,91</b>				
Zones naturelles	-			-			-	-	
	<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>			
Zones naturelles	N	N	716,63	N	N	716,63	0,0	0%	
		Nv	6,44		Nv	6,44			
		Np	2,27		Np	2,27			
	<b>TOTAL</b>		<b>725,34</b>	<b>TOTAL</b>		<b>725,34</b>			
<b>TOTAL NC et ND</b>			<b>1137,25</b>	<b>TOTAL A et N</b>			<b>1137,25</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Sur un ban communal total de 1267,7 hectares (Données SIG)</b>									
version du 23   01   2023			1 267,83	version du 23   01   2023			1 267,83	diff :	0,0

Source: extrait du rapport de présentation, annexe du "Tableau des surfaces", p.495.

# IX . Point n°6 : correction d'une erreur matérielle

## IX. 1 Contexte

Lors de la rédaction du PLU une erreur matérielle a été constatée après approbation du PLU lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme. Une erreur de retranscription s'est glissée dans le tableau de l'annexe 2 du règlement écrit du PLU, relative au "stationnement de véhicules à réaliser". En effet, le tableau impose pour les locaux de stockage des "activités industrielles ou artisanales" un nombre de **20,5** places "jusque 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher", or il était prévu d'imposer 2 places de stationnement pour les premiers 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis, 0,5 place par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup>. En fait, il s'agit simplement de "sauts de ligne" manquant...

### EXTRAIT DE L'ANNEXE 2 DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU "STATIONNEMENT DE VÉHICULES À RÉALISER".

**ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :**

- locaux de fabrication ou d'assemblage	- jusque 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m <sup>2</sup>	1
	- au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m <sup>2</sup>	0,5
- locaux de stockage	- jusque 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	20,5

Source : extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 28 mars 2019, p.85.

Erreur matérielle de retranscriptions de la règle : il était prévu d'imposer un minimum de 2 places pour les 1000 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis, 0,5 place par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> et non 20,5 places...

## IX. 2 Objectif

Le présent point de modification a pour objet de corriger une erreur matérielle, constatée après approbation du PLU, qui impose pour le stationnement lié aux locaux de stockage des "activités industrielles ou artisanales" un nombre de **20,5** places "jusque 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher". Il convient de rectifier la rédaction de la règle qui avait pour objectif d'imposer 2 places de stationnement pour les premiers "1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher", puis, 0,5 place par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup>.



---

### **IX. 3 Justification**

#### ***Permettre de rectifier une erreur matérielle et d'éviter les erreurs d'application de la règle relative au nombre de places de stationnement lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.***

Le rédacteur a involontairement oublié un saut de ligne qui conduit à un nombre erroné du nombre de places exigées pour les locaux de stockage dans le règlement écrit et conduit aujourd'hui à des difficultés d'application de la règle. Ainsi, la rectification de l'erreur matérielle intervenue lors de la rédaction du document approuvé du PLU permet une application plus cohérente de la règle de stationnement.

*La rectification de cette erreur matérielle n'entraîne aucune conséquence négative sur l'agriculture ou l'environnement par rapport à la situation initiale du PLU, au contraire elle limitera l'imperméabilisation des sols lié à des bâtiments de stockages (surface de parkings moins importantes).*

### **IX. 4 Les pièces modifiées du dossier PLU**

#### **IX. 4 - 1 Le règlement écrit modifié**

Le règlement écrit est modifié du fait de la rectification de la règle de stationnement.

- La page 85 du règlement écrit est modifiée.

L'ensemble des pièces à modifier est répertorié dans les pages suivantes.

**DOCUMENT ACTUEL**

**ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER**

**LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :**

	Type d'occupation du sol	Nombre de places*
- habitat	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150 m <sup>2</sup>	2
	- constructions dont la surface de plancher est comprise entre 150 et 250 m <sup>2</sup>	4
	- constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 et inférieure à 350 m <sup>2</sup>	6
	- construction de plus de 350 m <sup>2</sup> de surface de plancher; par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup>	6 + 1
<i>Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération.                      Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 4, la moitié des places devra être réalisée sur des aires extérieures facilement accessibles.</i>		

\* le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

**ACTIVITÉS commerciales et de services :**

- bureaux et services publics ouverts au public	- pour chaque tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- restauration, cafés	- établissement avec salle de consommation < à 60 m <sup>2</sup> de surface utile (SU) :	-
	- établissement avec salle de consommation > à 60 m <sup>2</sup> SU : nombre de places par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de salle (1 <sup>re</sup> tranche non comprise)	2
- hôtellerie - gîtes	- par chambres	1
- commerce	- Nombre de places par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente	1

**ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :**

- locaux de fabrication ou d'assemblage	- jusque 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m <sup>2</sup>	1
	- au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m <sup>2</sup>	0,5
- locaux de stockage	- jusque 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	20,5

**DOCUMENT MODIFIÉ**

**ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER**

**LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :**

	Type d'occupation du sol	Nombre de places*
- habitat	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150 m <sup>2</sup>	2
	- constructions dont la surface de plancher est comprise entre 150 et 250 m <sup>2</sup>	4
	- constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 et inférieure à 350 m <sup>2</sup>	6
	- construction de plus de 350 m <sup>2</sup> de surface de plancher; par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup>	6+ 1
<i>Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération. Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 4, la moitié des places devra être réalisée sur des aires extérieures facilement accessibles.</i>		

\* le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

**ACTIVITÉS commerciales et de services :**

- bureaux et services publics ouverts au public	- pour chaque tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- restauration, cafés	- établissement avec salle de consommation < à 60 m <sup>2</sup> de surface utile (SU) :	-
	- établissement avec salle de consommation > à 60 m <sup>2</sup> SU : nombre de places par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de salle (1 <sup>re</sup> tranche non comprise)	2
- hôtellerie - gîtes	- par chambres	1
- commerce	- Nombre de places par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente	1

**ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :**

- locaux de fabrication ou d'assemblage	- jusque 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m <sup>2</sup>	1
	- au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m <sup>2</sup>	0,5
- locaux de stockage	- jusque 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
	- au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	0,5