



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

VILLE DE ROUFFACH

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° I

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 23 OCTOBRE 2012

I - Notice de Présentation

SOMMAIRE

Introduction	5
1. La reformulation de l'article UA 11.4	6
2. La suppression de l'emplacement réservé n°4	8
3. La suppression de l'emplacement réservé n°10	9
4. La réduction de l'emplacement réservé N°12	10
5. Correction d'erreur matérielle	12
6. Suppression de la référence à la SHON et à la SHOB	16
Information générale sur la procédure de Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	23

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Rouffach a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2010. Il a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 juin 2011.

La présente modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rouffach concerne :

1. La reformulation de l'article UA 11.4 afin de préciser les possibilités et modalités d'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. Cette modification émane de la Ville de Rouffach.
2. La suppression de l'emplacement réservé n°4, dont l'utilité n'est plus avérée. Cette modification émane de la Ville de Rouffach.
3. La suppression de l'emplacement réservé n°10, dont l'utilité n'est plus avérée. Cette modification émane de la Ville de Rouffach.
4. La réduction de l'emplacement réservé N°12. Cette modification émane du Conseil Général du Haut-Rhin.
5. Correction de deux erreurs matérielles :
 - positionnement d'un fuseau de visibilité inconstructible. Cette modification émane de la Ville de Rouffach.
 - Ajout des lettres Ae sur le site Ouest de la gare ferroviaire du plan de zonage. Cette modification émane de la Ville de Rouffach.
6. Suppression de la référence à la SHON (surface hors oeuvre net), et à la SHOB (surface hors oeuvre brut), et remplacement par la référence à la surface de plancher. Cette modification émane de la Ville de Rouffach suite à l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui unifie les notions de surfaces figurant dans le code de l'urbanisme et qui substitue la référence à la «surface de plancher» à la notion de SHOB et de SHON.

I. LA REFORMULATION DE L'ARTICLE UA 11.4

En zone UA, c'est à dire le centre historique de Rouffach, la rédaction de l'article UA 11.4 du règlement implique une reformulation pour accompagner l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques dans le sens de l'intégration architecturale et de la préservation de l'intérêt patrimonial.

VERSION EXISTANTE DANS LE PLU EN VIGUEUR :

Article UA 11.4 - Couverture

La couverture de tous les bâtiments doit être constituée par des tuiles plates en écaille et non engobées. Leur teinte doit être celle de la terre cuite naturelle d'aspect nuancée, vieillie ou rouge brun.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public et doivent avoir une taille maximum de 0,8 x 1 m.

- a. Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures. Leur pose est, toutefois, autorisée, sur les pans de toitures des annexes non visibles du domaine public (sauf bâtiments protégés sur le plan de zonage).
- b. Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres ni être installés à l'aplomb du domaine public.

VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE PLU :

Article UA 11.4 - Couverture

La couverture de tous les bâtiments doit être constituée par des tuiles plates en écaille et non engobées. Toutefois, pour assurer l'homogénéité avec les matériaux anciens existants en cas de création de lucarnes, de panneaux solaires, reprises ou entretien de la couverture ou impossibilité technique, des tuiles en terre cuite mécaniques de teinte rouge ou nuancées de même format, modénature et aspect que celles préexistantes pourront être mises en oeuvre. Leur teinte doit être celle de la terre cuite naturelle d'aspect nuancée, vieillie ou rouge brun.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public et doivent avoir une taille maximum de 0,8 x 1 m.

- a. Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures. Leur pose est, toutefois, autorisée, sur les pans de toitures des annexes non visibles du domaine public (sauf bâtiments protégés sur le plan de zonage).

Par ailleurs, si l'écriture architecturale de l'édifice permet d'intégrer le dispositif sans qu'il ne constitue une atteinte au site protégé et aux monuments historiques et qu'il n'est pas visible du domaine public, celui-ci peut-être autorisé.

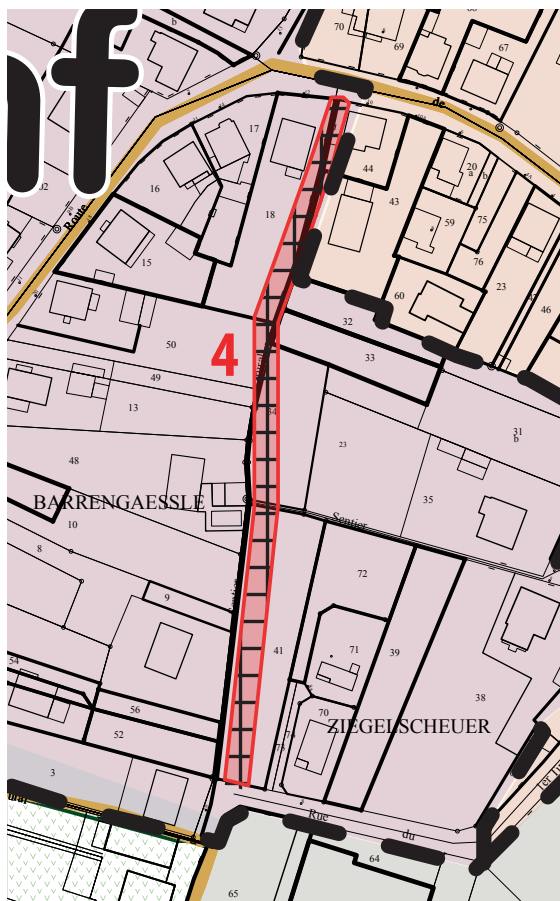
- b. Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4

L'emplacement réservé n°4, situé au lieu dit Barresgaessle et Ziegelscheuer, ne paraît plus opportun. Il s'agit d'un sentier rural qui n'a pas vocation à desservir les parcelles. Sa suppression paraît donc s'imposer pour éviter de grever inutilement le bien des propriétaires concernés.

VERSION EXISTANTE DANS LE PLU EN VIGUEUR :

- Emplacement réservé n°4
- Échelle 1/2.000



VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU :

- Suppression de l'emplacement réservé n°4
- Échelle 1/2.000



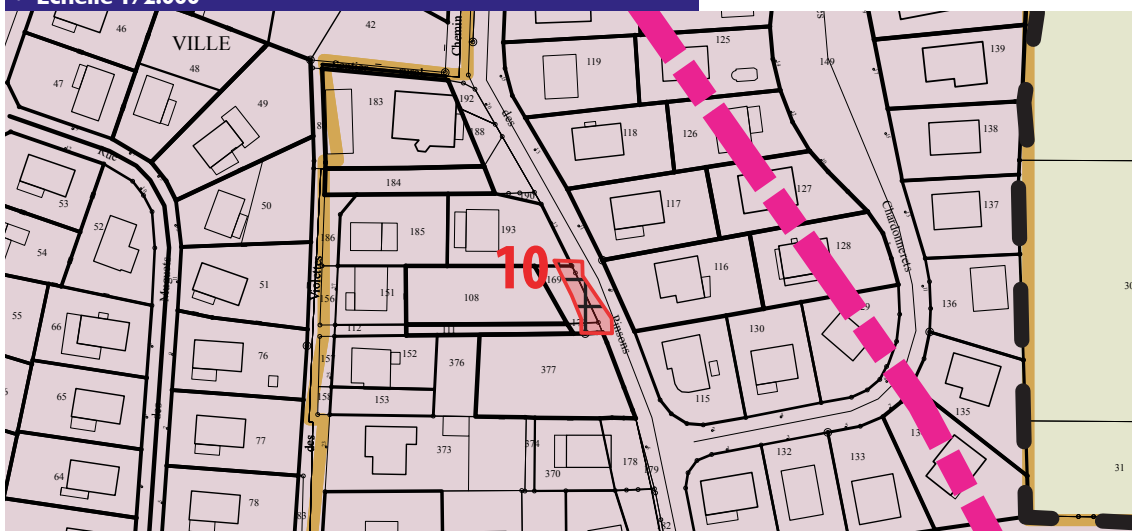
3. LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°10

L'emplacement réservé n°10, situé rue des Pinsons, ne paraît plus opportun, sa suppression paraît donc s'imposer pour éviter de grever inutilement le bien des propriétaires concernés.

La liaison rue des Violettes / rue des Pinsons a été réalisée sur un terrain appartenant à la ville.

VERSION EXISTANTE DANS LE PLU EN VIGUEUR :

- Emplacement réservé n°10
- Échelle 1/2.000



VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU :

- Suppression de l'emplacement réservé n°10
- Échelle 1/2.000



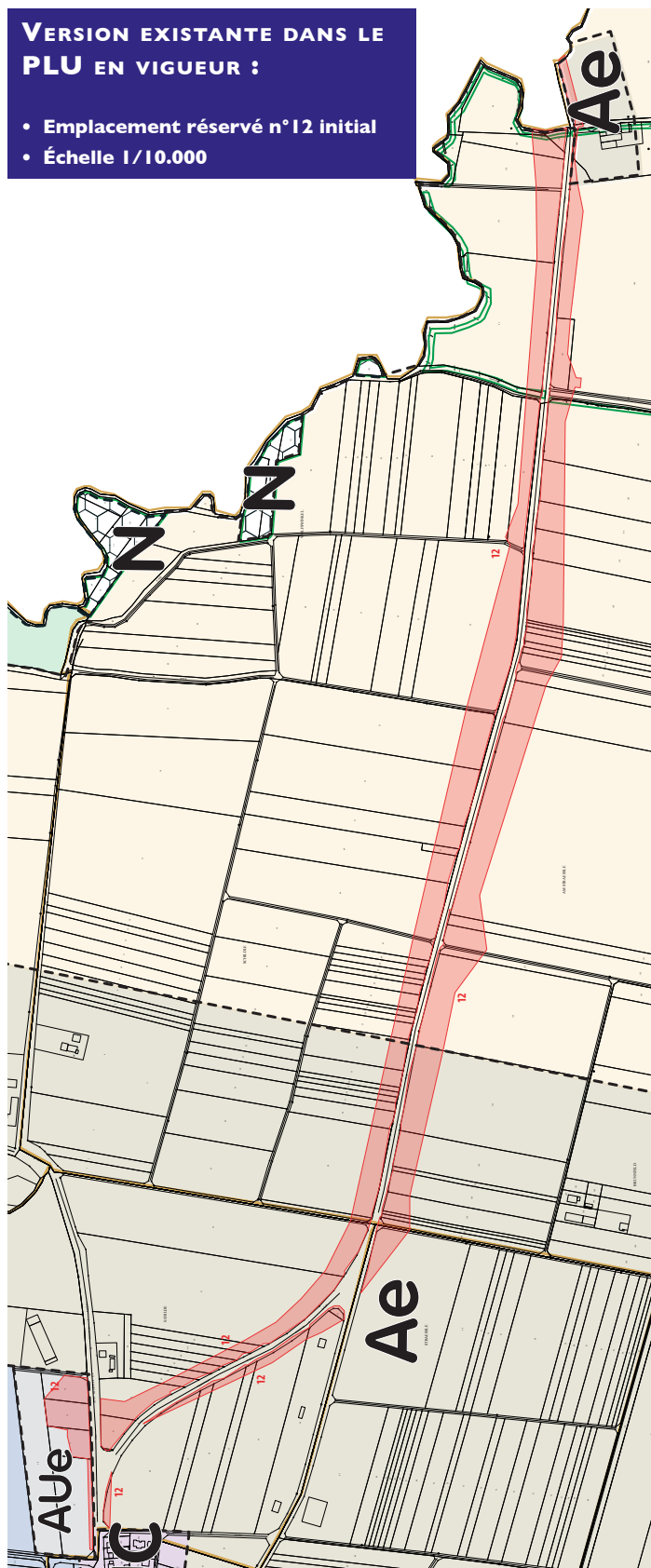
4. RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°12

Le PLU comprend un emplacement réservé sur une longue section de la RD18bis. Cet emplacement réservé, réalisé au bénéfice du Conseil Général du Haut-Rhin, est prévu pour permettre un requalibrage de la voie afin de l'adapter à sa nouvelle fonction une fois opéré son raccordement à l'autoroute A35.

Les études sur le futur tracé ayant progressé, l'emprise de l'emplacement réservé nécessaire au projet est aujourd'hui réduite. Afin de ne pas grever inutilement le bien des propriétaires concernés, la modification simplifiée du PLU propose de substituer la nouvelle emprise réduite à l'ancienne.

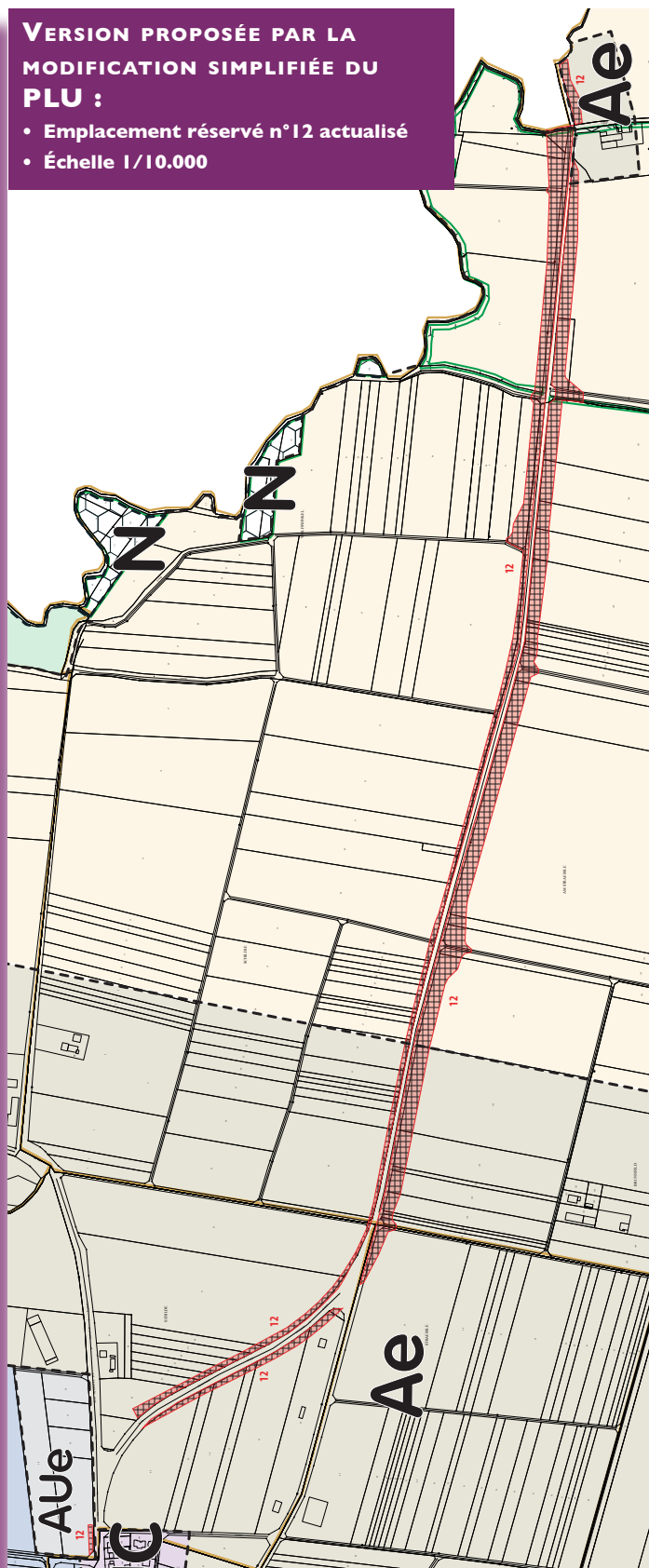
**VERSION EXISTANTE DANS LE
PLU EN VIGUEUR :**

- Emplacement réservé n°12 initial
- Échelle 1/10.000



**VERSION PROPOSÉE PAR LA
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU
PLU :**

- Emplacement réservé n°12 actualisé
- Échelle 1/10.000



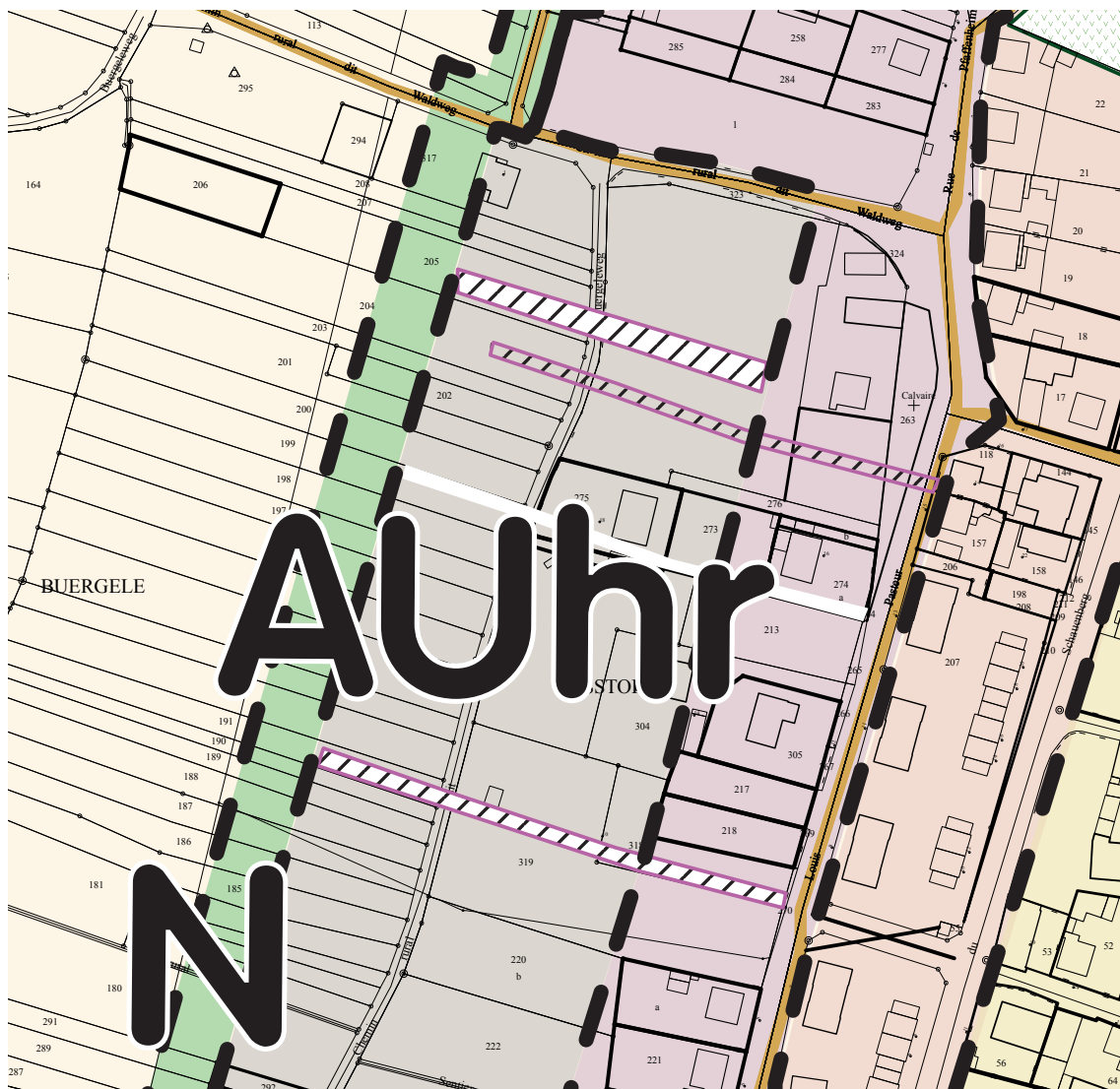
5. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Le positionnement du fuseau de visibilité inconstructible, perpendiculaire à la rue Louis Pasteur et traversant le chemin rural du Unterer Buergeleweg a subi un «glissement» (la hachure s'est disjointe du fond blanc) lors de l'exportation informatique des plans.

La modification simplifiée du PLU vise à repositionner correctement ledit fuseau.

VERSION EXISTANTE DANS LE PLU EN VIGUEUR :

- Positionnement incorrect du «fuseau de visibilité inconstructible»
- Échelle 1/2.000



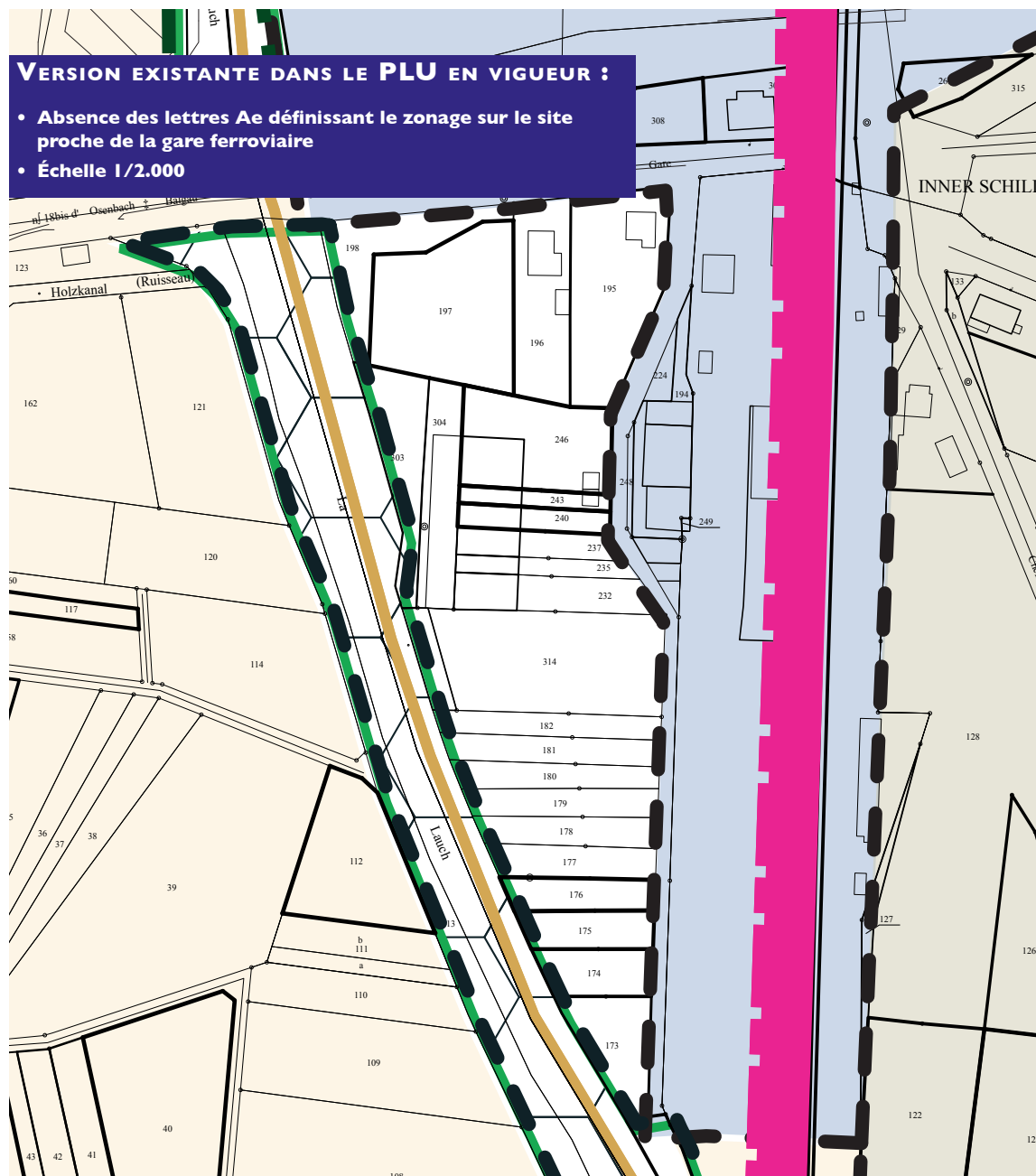
**VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION
SIMPLIFIÉE DU PLU :**

- Positionnement rectifié du «fuseau de visibilité inconstructible»
- Échelle 1/2.000



5. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Suite à une erreur informatique, les lettres Ae donnant le statut réglementaire des terrains situés à l'ouest de la gare, ne figurent pas sur les plans définitifs du PLU
La modification simplifiée du PLU vise à corriger l'erreur informatique



- Remise en place des lettres Ae définissant le zonage sur le site proche de la gare ferroviaire
- Échelle 1/2.000

- Remise en place des lettres Ae définissant le zonage sur le site proche de la gare ferroviaire
- Échelle 1/2.000



6. SUPPRESSION DE LA RÉFÉRENCE À LA SHON ET À LA SHOB

L'ordonnance du 16 novembre 2012 unifie les notions de surfaces figurant dans le code de l'urbanisme. Elle substitue la référence «surface de plancher» à la notion de SHOB et de SHON.

La modification simplifiée du PLU vise à intégrer pour toutes les zones cette substitution au règlement du PLU.

ARTICLE EXISTANT DANS LE PLU EN VIGUEUR :

• DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport entre la **surface de plancher hors oeuvre nette** susceptible d'être construite et la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire.

• ARTICLE UE 2.10

Dans le secteur UEI

2.10.1 L'aménagement et l'extension des bâtiments et installations liées et nécessaires aux activités artisanales.

2.10.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (piscines, aire de jeux...) ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements (**soit au maximum 400 m2 de SHON**).

De plus, il peut être créé **400 m2 de SHON** à usage d'hébergement (gîte rural...) à l'intérieur des bâtiments existants au moment de l'approbation du P.L.U.

• ARTICLE AU 2.2

2.2 Dans le secteur AUh, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UA à condition :

- d'être réalisées soit dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé (AFU, lotissement, constructions groupées...) d'un minimum de 0,5 ha de superficie ou de la totalité restante du secteur, soit dans le cadre de constructions collectives **d'un minimum de 1 000 m2 de SHON**.

• ARTICLE AU 4

Il est imposé à toute opération la réalisation de réseaux collectifs d'adduction d'eau et d'assainissement desservant toutes les constructions consommant de l'eau, réseaux rattachés eux-mêmes au réseau public.

Ces réseaux collectifs doivent respecter les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U. en secteur AUh et une capacité telle qu'ils puissent permettre la desserte d'une densité homogène minimale de **2 000 m2 de S.H.O.N.** à l'hectare sur l'ensemble de la zone.

VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU :

• DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport entre la **surface de plancher** susceptible d'être construite et la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire.

• ARTICLE UE 2.10

Dans le secteur UEI

2.10.1 L'aménagement et l'extension des bâtiments et installations liées et nécessaires aux activités artisanales.

2.10.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (piscines, aire de jeux...) ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire.

Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements (soit au maximum 400 m2 de surface de plancher).

De plus, il peut être créé 400 m2 de surface de plancher à usage d'hébergement (gîte rural...) à l'intérieur des bâtiments existants au moment de l'approbation du P.L.U.

• ARTICLE AU 2.2

2.2 Dans le secteur AUh, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UA à condition :

- d'être réalisées soit dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé (AFU, lotissement, constructions groupées...) d'un minimum de 0,5 ha de superficie ou de la totalité restante du secteur, soit dans le cadre de constructions collectives d'un minimum de 1 000 m2 de surface de plancher.**

• ARTICLE AU 4

Il est imposé à toute opération la réalisation de réseaux collectifs d'adduction d'eau et d'assainissement desservant toutes les constructions consommant de l'eau, réseaux rattachés eux-mêmes au réseau public.

Ces réseaux collectifs doivent respecter les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U. en secteur AUh et une capacité telle qu'ils puissent permettre la desserte d'une densité homogène minimale de 2 000 m2 de surface de plancher à l'hectare sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE EXISTANT DANS LE PLU EN VIGUEUR :

• **ARTICLE AU 2.7**

Dans le secteur AUI, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique ouverte au public de loisirs et de sports liée à un plan d'eau, ainsi que l'exploitation de gravières.

Les constructions autres que celles nécessitées par l'exploitation de la gravière doivent constituer, cumulées, **moins de 50 m² de SHOB** et moins de 5 m de haut. Les seules aires de jeux et de sports autorisées sont les activités non mécaniques liées à l'eau ou à la détente : barques, pêche, location de vélos, buvette...

• **ARTICLE A 2.1.3**

A moins de 20 m d'un étang de pêche, la construction d'un abri de pêche, à raison d'un par unité foncière et par étang. Ces constructions doivent être légères, **de SHOB inférieure à 25 m²** et de moins de 4,50 m de haut au faîte du toit.

• **ARTICLE A 2.2.2**

Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes (piscines, aire de jeux...), ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnel dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements (**soit au maximum 400 m² de SHON**).

• **ARTICLE A 2.2.3**

Il peut être créé **200 m² de SHON** à usage d'hébergement (gîte rural.) à l'intérieur des bâtiments existants au moment de l'approbation du P.L.U.

• **ARTICLE N 2.1.1**

L'aménagement, l'extension ou l'addition d'annexes, implantées à une distance maximale de 25 m d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du P.L.U. la taille des nouvelles constructions est limitée à **25% de la SHOB** du bâtiment principal de référence et sa hauteur ne peut excéder ce dernier.

La reconstruction à l'identique dans un délai de 3 ans après un sinistre ou sa démolition est autorisée.

VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU :

• ARTICLE AU 2.7

Dans le secteur AU/, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique ouverte au public de loisirs et de sports liée à un plan d'eau, ainsi que l'exploitation de gravières.

Les constructions autres que celles nécessitées par l'exploitation de la gravière doivent constituer, cumulées, **moins de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol** et moins de 5 m de haut. Les seules aires de jeux et de sports autorisées sont les activités non mécaniques liées à l'eau ou à la détente : barques, pêche, location de vélos, buvette...

• ARTICLE A 2.1.3

A moins de 20 m d'un étang de pêche, la construction d'un abri de pêche, à raison d'un par unité foncière et par étang. Ces constructions doivent être légères, **de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieures à 25 m²** et de moins de 4,50 m de haut au faite du toit.

• ARTICLE A 2.2.2

Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes (piscines, aire de jeux...), ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnel dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements (**soit au maximum 400 m² de surface de plancher**).

• ARTICLE A 2.2.3

Il peut être créé **200 m² de surface de plancher** à usage d'hébergement (gîte rural.) à l'intérieur des bâtiments existant au moment de l'approbation du P.L.U.

• ARTICLE N 2.1.1

L'aménagement, l'extension ou l'addition d'annexes, implantées à une distance maximale de 25 m d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du P.L.U. la taille des nouvelles constructions est limitée à **25% de la surface de plancher** du bâtiment principal de référence et sa hauteur ne peut excéder ce dernier.

La reconstruction à l'identique dans un délai de 3 ans après un sinistre ou sa démolition est autorisée

ARTICLE EXISTANT DANS LE PLU EN VIGUEUR :

ANNEXE

Normes minimales de stationnement

Pour le calcul des surfaces nécessaires, on compte pour une place de stationnement 12,5 m² plus l'espace de dégagement nécessaire suffisant.

- * Logements : moins de 3 pièces et moins de 75 m² de SHON 1 pl/logement
autres logements 2 pl/logement

De plus, dans les espaces communs de l'opération :

- dans les opérations d'aménagement (lotissements, A.F.U....), 2 places supplémentaires pour la première tranche entière de 5 logements, puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 3 logements ;
- dans les opérations de construction d'habitation de plus de **300 m² de SHON**, 3 places supplémentaires pour la première tranche de 300 m², puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 150 m². De plus, pour les constructions d'habitation de plus de **600 m² de SHON**, il est nécessaire de créer un local fermé directement accessible pour les bicyclettes, d'une surface au moins égale à **1 % de la SHON**.

- | | |
|---|--|
| • foyer de personnes âgées | 1 pl/5 chambres |
| • commerces isolés | 60 % de la SHON
minimum 2 places |
| • centres commerciaux de plus de 2 000 m ² | 100 % SHON + places de livraison (100 m ² minimum) |
| • marchés | 60 % SHON + places aux véhicules des commerçants |
| • bureaux | 60 % SHON |
| • ateliers | 30 % SHON |
| • dépôts | 10 % SHON |
| • cliniques, hôpitaux | 60 % SHON |
| • hôtels-restaurants | 60 % SHON |
| • salles de spectacles, de sports, de réunions, de cultes, stades | 1 pl/3 personnes |
| • piscines, patinoires | 100 % emprise |
| • enseignement | |
| ○ primaire et secondaire : 2 roues | 1 m ² pour 2 élèves |
| ○ maternelle, primaire et secondaire : automobile | 1,5 pl/classe |
| ○ supérieur : automobile | |
| personnel | 1,5 pl/classe |
| élèves | 1 pl/3 élèves |

ANNEXE

Normes minimales de stationnement

Pour le calcul des surfaces nécessaires, on compte pour une place de stationnement 12,5 m² plus l'espace de dégagement nécessaire suffisant.

- * Logements : moins de 3 pièces et moins de 75 m² de la **surface de plancher** 1 pl/logement
autres logements 2 pl/logement

De plus, dans les espaces communs de l'opération :

- dans les opérations d'aménagement (lotissements, A.F.U....), 2 places supplémentaires pour la première tranche entière de 5 logements, puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 3 logements ;
- dans les opérations de construction d'habitation de plus de **300 m² de surface de plancher**, 3 places supplémentaires pour la première tranche de 300 m², puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 150 m². De plus, pour les constructions d'habitation de plus de 600 m² de **surface de plancher**, il est nécessaire de créer un local fermé directement accessible pour les bicyclettes, d'une surface au moins égale à 1 % de la **surface de plancher**.

- foyer de personnes âgées 1 pl/5 chambres
- commerces isolés 60 % de la **surface de plancher** minimum
2 places
- centres commerciaux de plus de 2 000 m² 100 % de la **surface de plancher** + places de livraison (100 m² minimum)
- marchés 60 % de la **surface de plancher** + places aux véhicules des commerçants
- bureaux 60 % de la **surface de plancher**
- ateliers 30 % de la **surface de plancher**
- dépôts 10 % de la **surface de plancher**
- cliniques, hôpitaux 60 % de la **surface de plancher**
- hôtels-restaurants 60 % de la **surface de plancher**
- salles de spectacles, de sports, de réunions, de cultes, stades 1 pl/3 personnes
- piscines, patinoires 100 % emprise
- enseignement
 - primaire et secondaire : 2 roues 1m² pour 2 élèves
 - maternelle, primaire et secondaire : automobile 1,5 pl/classe
 - supérieur : automobile personnel 1,5 pl/classe
 - élèves 1 pl/3 élèves

**INFORMATION GÉNÉRALE
SUR LA PROCÉDURE DE
MODIFICATION SIMPLIFIÉE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

La procédure de modification simplifiée du PLU a été introduite dans le code de l'urbanisme (article L 123-13) par les articles 1^{er} et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009.

I. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

En application du nouvel article R. 123-20-1 du code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- Rectifier une erreur matérielle ;
- Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

2. LES LIMITES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 ainsi libellé : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ces modifications ne peuvent pas non plus en application de l'alinéa 2 de l'article L 123- 13 du code de l'urbanisme :

- Porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou à l'économie générale du PADD d'un plan local d'urbanisme ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC), 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
- Comporter des graves risques de nuisance.

3. LES FORMALITÉS D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

En application de l'article L 123-13 et du nouvel article R 123-20-2 du code l'urbanisme, il appartient au Maire (ou au président de l'établissement public compétent) de prévoir :

- La publication d'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- L'affichage de l'avis au public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

- La mise à disposition du public - pendant une durée d'un mois - du projet de modification simplifiée de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations ;
- Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.
- Cette mise à disposition d'un délai d'un mois doit intervenir préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante ;
- L'approbation de la modification simplifiée du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent.

4. LA PUBLICITÉ ET L'INFORMATION

La délibération approuvant la modification simplifiée fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 123-25 du code l'urbanisme.

- L'acte est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI et des communes membres concernées ;
- Mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- L'acte est, en outre, publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants ou mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales pour une délibération de l'organe délibérant d'un EPCI comportant au moins une commune de plus de 3 500 habitants.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie et au siège de l'EPCI le cas échéant (L 123-10 du code de l'urbanisme).

5. LES TEXTES APPLICABLES

- Articles 1^{er} et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;
- Articles L 121-1 à L 121-9 - L 123-1 à L 123-20 du code de l'urbanisme ;
- Articles R 123-20 – R 123- 20-1 et R 123-20 –2 du code de l'urbanisme ;
- Article R 123-25 du code de l'urbanisme.

PRAGMA

STRATÉGIE
COMMUNICATION
FORMATION

12 rue du Général Leclerc ■ 67115 PLOBSHEIM

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

■ S.A.R.L. au capital de 5.000 euros ■ SIRET : 524 691 44100017 ■ R.C.S. STRASBOURG TI 524 691 441 ■ Lieu de juridiction STRASBOURG ■



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

VILLE DE ROUFFACH

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° I

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 23 OCTOBRE 2012

2 - Règlement

VERSION EXISTANTE DANS LE PLU EN VIGUEUR :

Article UA 11.4 - Couverture

La couverture de tous les bâtiments doit être constituée par des tuiles plates en écaille et non engobées. Leur teinte doit être celle de la terre cuite naturelle d'aspect nuancée, vieillie ou rouge brun.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public et doivent avoir une taille maximum de 0,8 x 1 m.

- a. Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures. Leur pose est, toutefois, autorisée, sur les pans de toitures des annexes non visibles du domaine public (sauf bâtiments protégés sur le plan de zonage).
- b. Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres ni être installés à l'aplomb du domaine public.

VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE PLU :

Article UA 11.4 - Couverture

La couverture de tous les bâtiments doit être constituée par des tuiles plates en écaille et non engobées. Toutefois, pour assurer l'homogénéité avec les matériaux anciens existants en cas de création de lucarnes, de panneaux solaires, reprises ou entretien de la couverture ou impossibilité technique, des tuiles en terre cuite mécaniques de teinte rouge ou nuancées de même format, modénature et aspect que celles préexistantes pourront être mises en oeuvre. Leur teinte doit être celle de la terre cuite naturelle d'aspect nuancée, vieillie ou rouge brun.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public et doivent avoir une taille maximum de 0,8 x 1 m.

- a. Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures. Leur pose est, toutefois, autorisée, sur les pans de toitures des annexes non visibles du domaine public (sauf bâtiments protégés sur le plan de zonage).

Par ailleurs, si l'écriture architecturale de l'édifice permet d'intégrer le dispositif sans qu'il ne constitue une atteinte au site protégé et aux monuments historiques et qu'il n'est pas visible du domaine public, celui-ci peut-être autorisé.

- b. Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres ni être installés à l'aplomb du domaine public.

ARTICLE EXISTANT DANS LE PLU EN VIGUEUR :

- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 9.DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

- Le C.O.S. est le rapport entre la **surface de plancher hors oeuvre nette** susceptible d'être construite et la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire.

- ARTICLE UE 2.10

- Dans le secteur UEI

- 2.10.1 L'aménagement et l'extension des bâtiments et installations liées et nécessaires aux activités artisanales.

- 2.10.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (piscines, aire de jeux...) ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire.

- Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements **(soit au maximum 400 m² de SHON)**.

- De plus, il peut être créé **400 m² de SHON** à usage d'hébergement (gîte rural...) à l'intérieur des bâtiments existants au moment de l'approbation du P.L.U.

- ARTICLE AU 2.2

- 2.2 Dans le secteur AUh, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UA à condition :

- d'être réalisées soit dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé (AFU, lotissement, constructions groupées...) d'un minimum de 0,5 ha de superficie ou de la totalité restante du secteur, soit dans le cadre de constructions collectives **d'un minimum de 1 000 m² de SHON**.

- ARTICLE AU 4

- Il est imposé à toute opération la réalisation de réseaux collectifs d'adduction d'eau et d'assainissement desservant toutes les constructions consommant de l'eau, réseaux rattachés eux-mêmes au réseau public.

- Ces réseaux collectifs doivent respecter les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U. en secteur AUh et une capacité telle qu'ils puissent permettre la desserte d'une densité homogène minimale de **2 000 m² de S.H.O.N.** à l'hectare sur l'ensemble de la zone.

VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU :

- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 9.DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

- Le C.O.S. est le rapport entre la **surface de plancher hors-oeuvre-nette** susceptible d'être construite et la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire.

- ARTICLE UE 2.10

- Dans le secteur UEI

- 2.10.1 L'aménagement et l'extension des bâtiments et installations liées et nécessaires aux activités artisanales.

- 2.10.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (piscines, aire de jeux...) ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire.

- Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements (**soit au maximum 400 m2 de surface de plancher**).

- De plus, il peut être créé **400 m2 de surface de plancher** à usage d'hébergement (gîte rural...) à l'intérieur des bâtiments existants au moment de l'approbation du P.L.U.

- ARTICLE AU 2.2

- 2.2 Dans le secteur AUh, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UA à condition :

- d'être réalisées soit dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé (AFU, lotissement, constructions groupées...) d'un minimum de 0,5 ha de superficie ou de la totalité restante du secteur, soit dans le cadre de constructions collectives **d'un minimum de 1 000 m2 de surface de plancher**.

- ARTICLE AU 4

- Il est imposé à toute opération la réalisation de réseaux collectifs d'adduction d'eau et d'assainissement desservant toutes les constructions consommant de l'eau, réseaux rattachés eux-mêmes au réseau public.

- Ces réseaux collectifs doivent respecter les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U. en secteur AUh et une capacité telle qu'ils puissent permettre la desserte d'une densité homogène minimale de **2 000 m2 de surface de plancher** à l'hectare sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE EXISTANT DANS LE PLU EN VIGUEUR :

- ARTICLE AU 2.7

Dans le secteur AU/, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique ouverte au public de loisirs et de sports liée à un plan d'eau, ainsi que l'exploitation de gravières.

Les constructions autres que celles nécessitées par l'exploitation de la gravière doivent constituer, cumulées, **moins de 50 m2 de SHOB** et moins de 5 m de haut. Les seules aires de jeux et de sports autorisées sont les activités non mécaniques liées à l'eau ou à la détente : barques, pêche, location de vélos, buvette...

- ARTICLE A 2.1.3

A moins de 20 m d'un étang de pêche, la construction d'un abri de pêche, à raison d'un par unité foncière et par étang. Ces constructions doivent être légères, **de SHOB inférieure à 25 m2** et de moins de 4,50 m de haut au faite du toit.

- ARTICLE A 2.2.2

Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes (piscines, aire de jeux...), ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnel dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements **(soit au maximum 400 m2 de SHON)**.

- ARTICLE A 2.2.3

Il peut être créé **200 m2 de SHON** à usage d'hébergement (gîte rural.) à l'intérieur des bâtiments existant au moment de l'approbation du P.L.U.

- ARTICLE N 2.1.1

L'aménagement, l'extension ou l'addition d'annexes, implantées à une distance maximale de 25 m d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du P.L.U. la taille des nouvelles constructions est limitée à **25% de la SHOB** du bâtiment principal de référence et sa hauteur ne peut excéder ce dernier.

La reconstruction à l'identique dans un délai de 3 ans après un sinistre ou sa démolition est autorisée

VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU :

- **ARTICLE AU 2.7**

Dans le secteur AU, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique ouverte au public de loisirs et de sports liée à un plan d'eau, ainsi que l'exploitation de gravières.

Les constructions autres que celles nécessitées par l'exploitation de la gravière doivent constituer, cumulées, **moins de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol** et moins de 5 m de haut. Les seules aires de jeux et de sports autorisées sont les activités non mécaniques liées à l'eau ou à la détente : barques, pêche, location de vélos, buvette...

- **ARTICLE A 2.1.3**

A moins de 20 m d'un étang de pêche, la construction d'un abri de pêche, à raison d'un par unité foncière et par étang. Ces constructions doivent être légères, **de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieures à 25 m²** et de moins de 4,50 m de haut au faite du toit.

- **ARTICLE A 2.2.2**

Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes (piscines, aire de jeux...), ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitants ou au logement de personnel dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être obligatoirement antérieure, et ne peuvent pas comporter au total plus de 2 logements (**soit au maximum 400 m² de surface de plancher**).

- **ARTICLE A 2.2.3**

Il peut être créé **200 m² de surface de plancher** à usage d'hébergement (gîte rural.) à l'intérieur des bâtiments existants au moment de l'approbation du P.L.U.

- **ARTICLE N 2.1.1**

L'aménagement, l'extension ou l'addition d'annexes, implantées à une distance maximale de 25 m d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du P.L.U. la taille des nouvelles constructions est limitée à **25% de la surface de plancher** du bâtiment principal de référence et sa hauteur ne peut excéder ce dernier.

La reconstruction à l'identique dans un délai de 3 ans après un sinistre ou sa démolition est autorisée

ARTICLE EXISTANT DANS LE **PLU** EN VIGUEUR :

ANNEXE

Normes minimales de stationnement

Pour le calcul des surfaces nécessaires, on compte pour une place de stationnement 12,5 m² plus l'espace de dégagement nécessaire suffisant.

- * Logements : moins de 3 pièces et moins de 75 m² de **SHON** 1 pl/logement
autres logements 2 pl/logement

De plus, dans les espaces communs de l'opération :

- dans les opérations d'aménagement (lotissements, A.F.U....), 2 places supplémentaires pour la première tranche entière de 5 logements, puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 3 logements ;
- dans les opérations de construction d'habitation de plus de **300 m² de SHON**, 3 places supplémentaires pour la première tranche de 300 m², puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 150 m². De plus, pour les constructions d'habitation de plus de **600 m² de SHON**, il est nécessaire de créer un local fermé directement accessible pour les bicyclettes, d'une surface au moins égale à **1 % de la SHON**.

- | | |
|---|--|
| • foyer de personnes âgées | 1 pl/5 chambres |
| • commerces isolés | 60 % de la SHON
minimum 2 places |
| • centres commerciaux de plus de 2 000 m ² | 100 % SHON + places de livraison (100 m ² minimum) |
| • marchés | 60 % SHON + places aux véhicules des commerçants |
| • bureaux | 60 % SHON |
| • ateliers | 30 % SHON |
| • dépôts | 10 % SHON |
| • cliniques, hôpitaux | 60 % SHON |
| • hôtels-restaurants | 60 % SHON |
| • salles de spectacles, de sports, de réunions, de cultes, stades | 1 pl/3 personnes |
| • piscines, patinoires | 100 % emprise |
| • enseignement | |
| ○ primaire et secondaire : 2 roues | 1 m ² pour 2 élèves |
| ○ maternelle, primaire et secondaire : automobile | 1,5 pl/classe |
| ○ supérieur : automobile | |
| personnel | 1,5 pl/classe |
| élèves | 1 pl/3 élèves |

VERSION PROPOSÉE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU :

ANNEXE

Normes minimales de stationnement

Pour le calcul des surfaces nécessaires, on compte pour une place de stationnement 12,5 m² plus l'espace de dégagement nécessaire suffisant.

- * Logements : moins de 3 pièces et moins de 75 m² de la **surface de plancher** 1 pl/logement
autres logements 2 pl/logement

De plus, dans les espaces communs de l'opération :

- dans les opérations d'aménagement (lotissements, A.F.U....), 2 places supplémentaires pour la première tranche entière de 5 logements, puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 3 logements ;
- dans les opérations de construction d'habitation de plus de **300 m² de surface de plancher**, 3 places supplémentaires pour la première tranche de 300 m², puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 150 m². De plus, pour les constructions d'habitation de plus de 600 m² de **surface de plancher**, il est nécessaire de créer un local fermé directement accessible pour les bicyclettes, d'une surface au moins égale à 1 % de la **surface de plancher**.

- foyer de personnes âgées 1 pl/5 chambres
- commerces isolés 60 % de la **surface de plancher** minimum
2 places
- centres commerciaux de plus de 2 000 m² 100 % de la **surface de plancher** + places de livraison (100 m² minimum)
- marchés 60 % de la **surface de plancher** + places aux véhicules des commerçants
- bureaux 60 % de la **surface de plancher**
- ateliers 30 % de la **surface de plancher**
- dépôts 10 % de la **surface de plancher**
- cliniques, hôpitaux 60 % de la **surface de plancher**
- hôtels-restaurants 60 % de la **surface de plancher**
- salles de spectacles, de sports, de réunions, de cultes, stades 1 pl/3 personnes
- piscines, patinoires 100 % emprise
- enseignement
 - primaire et secondaire : 2 roues 1m² pour 2 élèves
 - maternelle, primaire et secondaire : automobile 1,5 pl/classe
 - supérieur : automobile personnel 1,5 pl/classe
élèves 1 pl/3 élèves

PRAGMA

STRATÉGIE
COMMUNICATION
FORMATION

12 rue du Général Leclerc ■ 67115 PLOBSHEIM

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

■ S.A.R.L. au capital de 5.000 euros ■ SIRET : 524 691 44100017 ■ R.C.S. STRASBOURG TI 524 691 441 ■ Lieu de juridiction STRASBOURG ■