

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE RAEDERSHEIM

# Modification simplifiée n°1

NOVEMBRE 2017

## 1 - Notice de Présentation



# SOMMAIRE

Introduction .....	5
1. La suppression des emplacements réservés n°9 et n°10 .....	6
2. Correction d'erreur matérielle : Article Uh 1.4 .....	7
3. Correction d'erreur matérielle : Article N 7.1 .....	8
4. Modification de l'article Uh 11.3 .....	9
5. Modification de l'article AU 11.3 .....	10
Information relative à la procédure de Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.....	11



# INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Raedersheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 mars 2017.

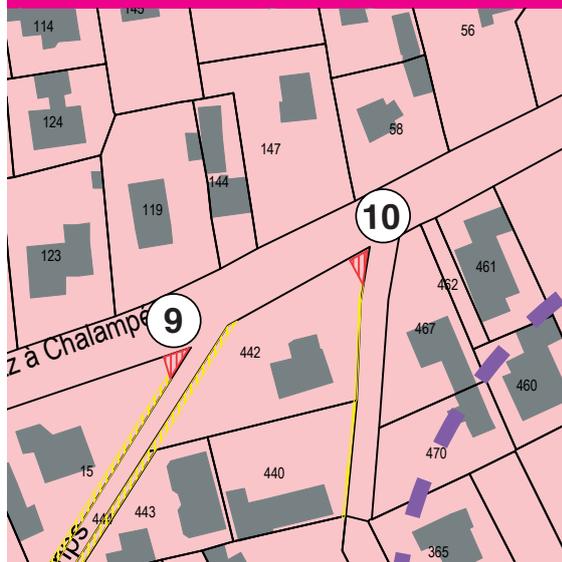
La présente modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Raedersheim concerne :

1. La suppression des emplacements réservés n°9 et 10, en raison d'un choix de procédure inadapté suite à l'enquête publique relative au plan d'alignement.
2. La correction d'une erreur matérielle concernant l'article Uh 1.4 : Le mot «caravanes» a été omis dans la rédaction de l'article, ce qui rend ce dernier non compréhensible.
3. La correction d'une erreur matérielle concernant l'article N 7.1 : L'expression «y compris les piscines» se doit d'être supprimée. En effet, les piscines étant interdites dans la zone, cette expression peut être source de confusion.
4. Modification de l'article Uh 11.3 afin, d'une part, de préciser la notion d'annexe et d'éviter les soucis d'interprétation et, d'autre part, de préciser la notion de toitures à «2 pans» en y ajoutant la notion de «principaux» afin de permettre la réalisation de croupes sans que cela ne prête à des soucis d'interprétation.
5. Modification de l'article AU 11.3 afin, d'une part, de préciser la notion d'annexe et d'éviter les soucis d'interprétation et, d'autre part, de préciser la notion de toitures à «2 pans» en y ajoutant la notion de «principaux» afin de permettre la réalisation de croupes sans que cela ne prête à des soucis d'interprétation.

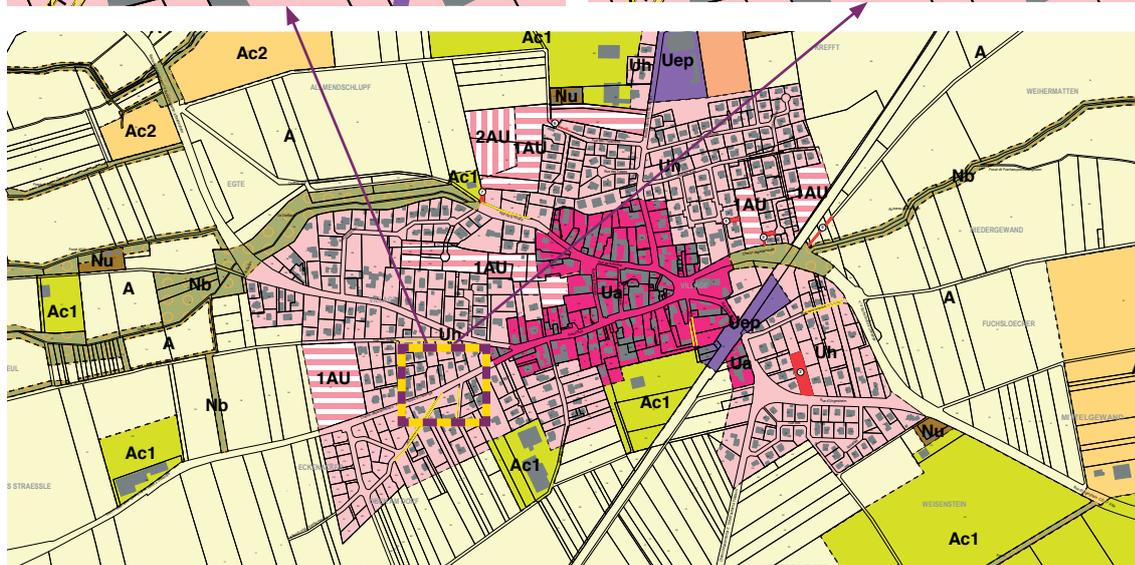
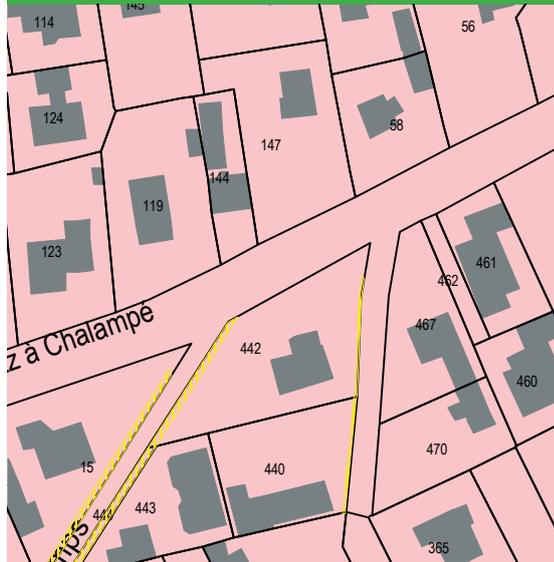
## 1. LA SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°9 ET N°10

La suppression des emplacements réservés n°9 et 10, situés le long de la route de Soultz, est réalisée en raison d'un choix de procédure inadapté suite à l'enquête publique relative au plan d'alignement. Les deux emplacements réservés sus-visés n'ayant pas figuré explicitement dans le projet de PLU, leur introduction dans le PLU approuvé n'est pas pleinement conforme à la procédure.

**PLU APPROUVÉ LE 16 MARS 2017 :**  
• Emplacements réservés n°9 et 10



**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :**  
• Suppression des emplacements réservés n°9 et 10



## 2. CORRECTION D'ERREUR MATÉRIELLE : ARTICLE UH 1

Le mot «caravanes» a été omis dans la rédaction de l'article Uh 1 alinéa 1.4. Cette omission rend la lecture de l'alinéa non compréhensible. La correction de l'erreur matérielle à l'origine de la difficulté solutionne le problème en reprenant la formulation identique à celle existante dans UA 1.4.

### VERSION EXISTANTE DANS LE PLU APPROUVÉ LE 16 MARS 2017 :

#### Article Uh 1.4 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - le stationnement de plus **de 2** sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

### VERSION ISSUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU :

#### Article Uh 1.4 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - le stationnement de plus **de 2 caravanes** sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

### 3. CORRECTION D'ERREUR MATÉRIELLE : ARTICLE N 7

Une erreur matérielle a conduit à laisser apparaître l'expression «y compris les piscines» dans la formulation de l'alinéa 7.1 de l'article N7 du règlement. La suppression de cette erreur matérielle lève le risque d'une interprétation qui peut donner à penser que les piscines sont autorisées en zone N alors qu'elles sont interdites.

#### VERSION EXISTANTE DANS LE PLU APPROUVÉ LE 16 MARS 2017 :

##### Article N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives, **y compris les piscines.**

#### VERSION ISSUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU :

##### Article N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

#### 4. MODIFICATION DE L'ARTICLE UH 11.3

La modification de l'article Uh 11.3 a pour but :

- de préciser la notion de toitures à «2 pans» en y ajoutant la notion de «principaux» afin de permettre la réalisation de croupes sans que cela ne prête à des soucis d'interprétation.
- de préciser la notion «d'annexe» afin d'éviter les soucis d'interprétation pour déterminer les constructions ou parties de constructions libres de pentes ;

#### VERSION EXISTANTE DANS LE PLU APPROUVÉ LE 16 MARS 2017 :

##### Article Uh-11 Aspect extérieur :

###### 11.3 Toitures :

Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent :

- Comprendre **deux pans** d'une pente minimale de 40%. Dans ce cas cependant, un maximum de 40% de la toiture pourra être traité en toit plat, terrasse ou attique.

ou

- Être traitées en toits plats ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.

Les éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux, sont libres de pentes et peuvent comprendre des parties traitées en arrondis.

**Les toitures des volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent être traitées librement.**

#### VERSION ISSUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU :

##### Article Uh-11 Aspect extérieur :

###### 11.3 Toitures :

Les toitures des constructions d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire les constructions dites principales, doivent :

- Comprendre **deux pans principaux** d'une pente minimale de 40%. Dans ce cas cependant, un maximum de 40% de la toiture, y compris garages et annexes accolés de plus de 30 mètres carrés, pourra être traité en toit plat, terrasse ou attique.

ou

- Être traitées en toits plats ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée, y compris garages et annexes accolés), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.

Les éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les lucarnes et les coyaux, sont libres de pentes et peuvent comprendre des parties traitées en arrondis.

**Les toitures des annexes, c'est-à-dire les constructions d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, jointes ou disjointes des constructions principales, peuvent être traitées librement.**

## 5. MODIFICATION DE L'ARTICLE AU 11.3

La modification de l'article Uh 11.3 a pour but :

- de préciser la notion de toitures à «2 pans» en y ajoutant la notion de «principaux» afin de permettre la réalisation de croupes sans que cela ne prête à des soucis d'interprétation.
- de préciser la notion «d'annexe» afin d'éviter les soucis d'interprétation pour déterminer les constructions ou parties de constructions libres de pentes ;

### VERSION EXISTANTE DANS LE PLU APPROUVÉ LE 16 MARS 2017 :

#### Article AU-11 Aspect extérieur :

11.3 Toitures :

Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent :

- Comprendre **deux pans** d'une pente minimale de 40%. Dans ce cas cependant, un maximum de 40% de la toiture pourra être traité en toit plat, terrasse ou attique.

ou

- Être traitées en toits plats ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.

Les éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux, sont libres de pentes et peuvent comprendre des parties traitées en arrondis.

**Les toitures des volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent être traitées librement.**

### VERSION ISSUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU :

#### Article AU-11 Aspect extérieur :

11.3 Toitures :

Les toitures des constructions d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire les constructions dites principales, doivent :

- Comprendre **deux pans principaux** d'une pente minimale de 40%. Dans ce cas cependant, un maximum de 40% de la toiture, y compris garages et annexes accolés de plus de 30 mètres carrés, pourra être traité en toit plat, terrasse ou attique.

ou

- Être traitées en toits plats ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée, y compris garages et annexes accolés), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.

Les éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les lucarnes et les coyaux, sont libres de pentes et peuvent comprendre des parties traitées en arrondis.

**Les toitures des annexes, c'est-à-dire les constructions d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, jointes ou disjointes des constructions principales, peuvent être traitées librement.**

# INFORMATION RELATIVE À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU - L. 153-45 À L. 153-48

Il s'agit d'une procédure qui permet :

- La modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions à la conditions que les dites modifications n'ont pas pour effet :
  - la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - la diminution des possibilités de construire
  - la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- La rectification d'une erreur matérielle
- En cas de majoration des possibilités de construire :
  - augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation
  - augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social
  - augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique

---

# PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com) ■ [www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)