



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

Modification simplifiée n°1

1 - Notice de présentation

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Rodern a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 juillet 2017.

La présente modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rodern vise à :

1. Adapter l'article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... page 4
2. Adapter l'article Ua 9 - Emprise au sol page 5
3. Adapter l'article Ua 11.3.1 - Toitures page 7
4. Adapter l'article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... page 8
5. Adapter l'article Uh 10 - Hauteur maximale des constructions - Ajout d'un alinéa page 9
6. Adapter l'article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique page 10
7. Adapter l'article AU 10 - Hauteur maximale des constructions - Ajout d'un alinéa page 11

MODIFICATIONS À L'ARTICLE Ua-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'article UA 7.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoit la possibilité du maintien des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives dans le cas d'une reconstruction après démolition ou sinistre.

Afin de donner quelques latitudes à la reconstruction et de lui permettre de ne pas à être implantée totalement à l'identique de l'ancienne construction, la modification simplifiée du PLU prévoit de préciser que le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être non seulement conservé, mais également se faire en retrait de celles-ci.

RÈGLEMENT - ARTICLE Ua 7

PLU APPROUVÉ LE 25 JUILLET 2017 :

Ua-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être conservé nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 5 ans.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

Ua-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être conservé ou se faire en retrait de celles-ci, nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 5 ans.

MODIFICATIONS À L'ARTICLE UA-9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'article UA 7.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoit la possibilité du maintien ou de la non-aggravation des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives dans le cas d'une reconstruction après démolition ou sinistre.

Afin de permettre la concrétisation effective de cette possibilité, il convient de préciser dans l'article UA 9.2 que la possibilité de dépassement du coefficient d'emprise au sol des constructions s'applique également dans le cas des reconstructions après démolition et non seulement aux reconstructions après sinistre.

RÈGLEMENT - ARTICLE Ua 9

PLU APPROUVÉ LE 25 JUILLET 2017 :

Ua-9 Emprise au sol

- 9.1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Cette emprise est portée à 70% pour les bâtiments d'exploitation agricole, artisanaux ou commerciaux, y compris l'éventuel bâtiment d'habitation.
- 9.2 Le dépassement de ces emprises peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² d'emprise au sol maximum est autorisée ;
 - en cas de reconstruction après sinistre sans aggravation de l'emprise au sol initiale ;
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

Ua-9 Emprise au sol

- 9.1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Cette emprise est portée à 70% pour les bâtiments d'exploitation agricole, artisanaux ou commerciaux, y compris l'éventuel bâtiment d'habitation.
- 9.2 Le dépassement de ces emprises peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² d'emprise au sol maximum est autorisée ;
 - en cas de reconstruction après démolition ou sinistre sans aggravation de l'emprise au sol initiale ;
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

MODIFICATIONS À L'ARTICLE Ua 11.3

Afin de répondre à l'évolution des solutions d'éco-construction et de valorisation des combles du bâti existant, il est décidé d'adapter le règlement des toitures en autorisant la création de terrasses et les constructions à toit plat.

RÈGLEMENT - ARTICLE Ua 11.3.1

PLU APPROUVÉ LE 25 JUILLET 2017 :

Ua-11.3.1 Toitures

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 40° et 55°.

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, sauf dispositions d'origine contraires.

Les tuiles auront une densité supérieure ou égale à 22 tuiles au mètre carré quand elles sont à pureau plat et une densité supérieure ou égale à 12 tuiles au mètre carré quand elles sont à relief.

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes de faible emprise au bâtiment principal ou les extensions de faible emprise, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les annexes bâties détachées du corps principal du bâtiment devront avoir une toiture en pente de 30° minimum.

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les toitures visibles depuis l'espace public doivent conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

Ua-11.3.1 Toitures

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 40° et 55°. Cependant, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité, 30% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse.

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, sauf dispositions d'origine contraires.

Les tuiles auront une densité supérieure ou égale à 22 tuiles au mètre carré quand elles sont à pureau plat et une densité supérieure ou égale à 12 tuiles au mètre carré quand elles sont à relief.

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes de faible emprise au bâtiment principal ou les extensions de faible emprise, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les toitures visibles depuis l'espace public doivent conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

MODIFICATIONS À L'ARTICLE Uh - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Afin de répondre à la demande de création de carports, ceci tout en respectant l'ambiance de recul des constructions propre au secteur Uh, il est décidé de permettre la réalisation desdits carports en pouvant s'affranchir de la règle de recul minimal de 3 mètres, ceci à deux conditions :

1. limitation de l'emprise au sol des carports à 30 mètres carrés ;
2. non-fermeture des côtés des carports sauf dans le cas de l'adossement à une construction existante.

RÈGLEMENT - ARTICLE Uh 6

PLU APPROUVÉ LE 25 JUILLET 2017 :

Uh-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise du domaine public.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

Uh-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Cependant, sauf impératif de sécurité, est autorisée en alignement des emprises des voies publiques ou en recul de celles-ci l'implantation de carport :

- ouvert sur les quatre côtés sauf dans le cas d'un adossement à une construction existante ;
- d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés.

MODIFICATIONS À L'ARTICLE Uh -10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'adaptation de l'article Uh 6 afin de permettre la création de carports, ceci toujours dans le respect de l'ambiance de recul des constructions desdits secteurs, est complétée par une modification de l'article 10 limitant la hauteur de construction des carports, cela en prenant en compte le type de toitures.

RÈGLEMENT - ARTICLE Uh 10

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

Uh-10 Hauteur maximale des constructions

10.4 La hauteur maximale des carports implantés à moins de 3 mètres de la limite de l'emprise publique est fixée à 2,5 mètres dans le cas de constructions à toits plats (sont considérés comme toits plats les toits d'une pente inférieure à 5%), et à 3 mètres dans le cas de constructions à toits à 2 pans. Dans ce dernier cas, les pans devront être perpendiculaires à la rue.

La hauteur maximale des carports sera mesurée par rapport au niveau du terrain tel qu'existant au droit de l'entrée des dits carports.

MODIFICATIONS À L'ARTICLE AU - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Afin de répondre à la demande de création de carports, ceci tout en respectant l'ambiance de recul des constructions propre au secteur AU, il est décidé de permettre la réalisation desdits carports en pouvant s'affranchir de la règle de recul minimal de 3 mètres, ceci à deux conditions :

1. limitation de l'emprise au sol des carports à 30 mètres carrés ;
2. non-fermeture des côtés des carports sauf dans le cas de l'adossement à une construction existante.

RÈGLEMENT - ARTICLE AU 6

PLU APPROUVÉ LE 25 JUILLET 2017 :

AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise du domaine public.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Cependant, sauf impératif de sécurité, est autorisée en alignement des emprises des voies publiques ou en recul de celles-ci l'implantation de carport :

- ouvert sur les quatre côtés sauf dans le cas d'un adossement à une construction existante ;
- d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés.

MODIFICATIONS À L'ARTICLE AU -10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'adaptation de l'article AU 6 afin de permettre la création de carports, ceci toujours dans le respect de l'ambiance de recul des constructions desdits secteurs, est complétée par une modification de l'article 10 limitant la hauteur de construction des carports, cela en prenant en compte le type de toitures.

RÈGLEMENT - ARTICLE AU 10

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

AU-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.3 La hauteur maximale des carports implantés à moins de 3 mètres de la limite de l'emprise publique est fixée à 2,5 mètres dans le cas de constructions à toits plats (sont considérés comme toits plats les toits d'une pente inférieure à 5%), et à 3 mètres dans le cas de constructions à toits à 2 pans. Dans ce dernier cas, les pans devront être perpendiculaires à la rue.

La hauteur maximale des carports sera mesurée par rapport au niveau du terrain tel qu'existant au droit de l'entrée des dits carports.

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com